

**UCHWAŁA NR V/54/19
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"
z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17
oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598), obejmującej część obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, o powierzchni ok. 486,00 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000 składający się z 20 arkuszy oznaczonych numerami od 1 z 20 do 20 z 20;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dominanta przestrzenna - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniająca się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu, dla którego dopuszcza się wysokość wyższą do 25% od wysokości podanej w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych, zrealizowaną na powierzchni nie większej niż 80% powierzchni rzutu ostatniej kondygnacji budynku;
- 3) działka budowlana – należy przez to rozumieć działkę gruntu, zabudowaną lub przeznaczoną pod zabudowę na podstawie klasyfikacji geodezyjnej lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) działka ogrodnicza – należy przez to rozumieć podstawową jednostkę przestrzenną rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m², służącą zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których dopuszcza się sytuowanie lica elewacji budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych a także rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w § 21, na głębokość nie większą niż 0,5 m; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych realizowanych na budynkach istniejących;

6) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie co najmniej 80% długości lica elewacji realizowanych budynków, wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących oraz balkonów i wykuszy, wysuniętych elementów wejścia do budynku takie jak: schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, które nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; dopuszcza się wysunięcie poza obowiązujące linie zabudowy rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w § 21, na głębokość nie większą niż 0,5 m;

7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu o miąższości nie mniejszej niż 1,5 m;

8) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

9) terenowe urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, ścieżki zdrowia, skateparki, street work parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, siłownie zewnętrzne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami takimi jak: huśtawki, karuzele, piaskownice, miejsca do wypoczynku itp;

10) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², usług uciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

11) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

12) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

13) zabudowa pierzejowa – należy przez to rozumieć zabudowę z elewacją usytuowaną zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i licami ścian szczytowych bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach pomiędzy terenem, na którym projektowana jest zabudowa pierzejowa a działkami sąsiednim;

14) zieleń izolacyjna - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o minimalnej szerokości 3,0 m i docelowej wysokości minimum 2,0 m, tworzący barierę wizualną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak obiekty infrastruktury technicznej itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne;
- 6) szpalery drzew;
- 7) zieleń izolacyjna;
- 8) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 9) granica strefy „W I” pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 10) granica strefy „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 11) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 12) granice stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 13) granice stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;
- 14) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 15) dominanty przestrzenne;
- 16) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 17) granica strefy ochronnej kompleksu wojskowego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Niniejszy plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne: teren publicznie dostępnego parku (ZP), tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny dróg publicznych klasy głównej (KDG), tereny dróg publicznych klasy głównej na wodzie płynącej (KDG/WS), tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), tereny dróg publicznych klasy lokalnej na wodzie płynącej (KDL/WS), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), tereny komunikacji pieszej (KX), dla których obowiązują ustalenia odpowiednie dla danych terenów elementarnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną,
- b) blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

2) dopuszcza się obiekty małej architektury, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

a) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- MW, MW,MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- MW,U, MW/U, MN,U, MW,MN,U, Ua,MW, U,MW,Usw – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- Uo; Uo,Usw, Uo,U,MN, U,Uo,Usw, MW,U,Uo, U,Uk,Uz,Usw,Uo, U,Uz,Uo,Usw – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- Uz – jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
- US, ZP, ZU, ZD, Zn – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

b) realizację szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 pkt 2 tiret drugie;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,

b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpływając na jakość i zasób wód leczniczych i solanek,

c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody;

4) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH 320007, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;

5) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się:

- a) kształtowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;

2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;

3) w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w granicach strefy "B" i „C” ochrony uzdrowiskowej, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefach "B" i "C" ochrony uzdrowiskowej należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.);

3. W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%.

4. W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej należy utrzymać procentowy udział terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45%.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami KDD5, KDG4, KDp2, Uo2, KDD6, MW,U3, U5, KDL3, KDL2, MW26, KDW13, MW25, C1, U8, KDD11, MW23, U,MW,Usw1, KDW14, U9, KDp3, ZU4, MW24, MW,U5, KDL8, KDL5, MW21, U,Uo,Usw1, US2, U10, KDp4, KDL6, KDL9, MW31, KDW19, KDD15, MW33, Uo,Usw2, U,Uz,Uo,Usw1, KDW20, KDp7, MW,U11, U,Uk,Uz,Usw,Uo1, Uo,Usw1, KDD14, MW34, KDW21, MW35, KDL7, KDD13, Uo6, KDL11, KDL10, MW30, ZU5, MW29, MW27, MW13, MW15, KDD10, Uo5, MW19, U11, MW16, MW17, MW18, KDL6, KDG2, KDG/WS4, KDG1, MW,U6, KDD4, MW,U7, MW10, MW,U4, KX4, KDD2, ZU3, Uk2, KDW6, MW9, MW,Uo1, MW8, MW7, Uk1, KDL1, KDL/WS2, WS4, KX3, Uz1, MN2, Uz2, MN3, Uo,U,MN1, KDD8, Uo4, MN5, KDD9, MN6, KX5, MN4, KDW12, KDW11, MN1, MW22 i Uo3 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mających na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni;

2) w obrębie stref, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania dróg, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę,

b) dostosowanie nowo realizowanej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego i architektonicznego, w tym historycznie ukształtowanych elementów, takich jak forma i proporcja bryły, forma, nachylenie połaci dachowych i rodzaj detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) ochronę zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie będącej wypełnieniem układu urbanistycznego;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG/WS1, KDL/WS1, KDG/WS3, KDG1, WS1, WS2, KX4, KDL1, KX1, KDG3, U1, U2, U3, KDW1, MW1, KDW4, ZU1, MW4, MW5, KDD1, MW/U1, MW6, MW,U1, ZU2, KDW3, MW3, Uo1, KDW2, MW2, KDp1, KDG/WS2, WS3, KDL/WS2, KX2, KDG4, US1, U4, KDW32, MN27.1, MN27.2, US4, KDW31.1, KDW31.2, MN19, KDD20, MN18, U25, MN20, KDD21, KDD19, MN15, KDZ1, U18, KDW28, Uk3, KDG6, U17, KDD16, MN12, KDL13, KDL14, U,P4; U,P3; U16, Ua1, KDG4, U13, KDL7, MW28, KDL12, MW27, U13, KDW22, KDD13, Uo6, KDL11, KDL10, MW30, ZU5, MW29, MW31, MW20, Uo5, MW19, MW18 i KDL6 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami U16, Ua1, MW28, KDL12, U13, KDW22, MW20, U4, US1, KDL2, KX2, WS3, ZU2, Uo1, MW2, KDW2, KDp1, MW3, KDW3, MW,U1, MW6, MW/U1, KDD1, MW5, MW4, ZU1, KDW4, MW1, U3, U2, U1, KDW1, KDG3, KDG/WS2, KX1, WS1, KDL/WS1, KDL1, KDL/WS2, KDD7, WS2, KDG6, MW38, US3, MW37, KDW18, MW,U9, MW,U8, MW,U6, KDD4, KDG1, MW9, MW,U13, MW39, KDW26, KDW25, KDW24, MW36, ZP1, MW, MN1, MW32, MW14, U14, WS7, KDG/WS3, KDD3, U6, WS5, MW,U7, MW10, KDp5, KX6, WS6, U24, K1, MN76, WS10, MW,U12, KDG7, MW,MN,U3, MW,MN,U2, MW,MN,U1, MN,U1, ZD3, ZD4, KDG/WS5, ZD2,WS9, KDW15, KDW17, U15, MW,MN2, KX9, MW,U10, KDW16, MW12, Ua/MW1, U12, MW11, MW35, U,P2, KDD12, KDW23, U,P1, U7, KDL4, KDW86, WS8, MN7, KDW7, MN9, KDW9, KX8, ZD1, Zn1, ZU6, MN11, KDW10, MN10, KDW8, MN8, KDp6, KX7, KDG/WS4, KDW21, KDD5; KDG4; KDp2; Uo2; KDD6; MW,U3; U5; KDL3; MW26; KDW13; MW25; C1; U8; KDD11; MW23; U,MW,Usw1; KDW14, U9, KDp3, ZU4, MW24, MW,U5, KDL8, KDL5; MW21, U,Uo,Usw1, US2, U10, KDp4, KDL9, MW31, KDW19, KDD15, MW33, Uo,Usw2, U,Uz,Uo,Usw1, KDW20, KDp7, MW,U11, U,Uk,Uz,Usw,Uo1, Uo,Usw1; KDD14; MW34; KDW21; MW35; KDL7; KDD13; Uo6; KDL11; KDL10; MW30; ZU5; MW29; MW27; MW13; MW15; KDD10; Uo5; MW19; U11; MW16; MW17; MW18; KDL6; KDG2; KDG/WS4; KDG1; MW,U6; KDD4; MW10; MW,U4; KX4; KDD2; ZU3; Uk2; KDW6; MW,Uo1; MW8; MW7; Uk1; KDL1; KDL/WS2; WS4; KX3; Uz1; MN2; Uz2; MN3; Uo,U,MN1; KDD8; Uo4; MN5; KDD9; MN6; KX5; MN4; KDW12; KDW11; MN1; MW22 i Uo3 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW32, MN27.1, MN27.2, US4, KDW31.1, KDW31.2, MN19, KDD20, MN18, U25, MN20, KDD21, KDD19, MN15, KDZ1, U18, KDW28, Uk3, KDG6, U17, KDD16, MN12, KDL13, KDL14, U,P4; U,P3; U16, Ua1, KDG4, U13, KDW22, KDL7, MW28, KDL12, MW27, KDD13, Uo6, KDL11, KDL10, MW30, ZU5, MW29, MW31, MW33, Uo,Usw2, U,Uz,Uo,Usw1, Uo,Usw1, ZP1, US3, KDW26, U19, MW39, MN,U6, KDW56, U23, KDD25, MW38, MW32, KDW19, KDW18, MW,MN1, KDL9, MW36, KDW24, KDW25, K1, U24, U28, ZC1, KDp10, U31, KDG2, U,P8, U,KDs1, U29, KDW87, U,P7, E1, MN,U7, MN76, WS10, , KDW86, MW,U12, ZD3,KDG/WS5, KDG7, ZD2, WS9, KDW15, MW,MN,U1 MW,MN,U1; MN,U1, U15, MW,MN2, MW,U10, KDW16, MW12, Ua/MW1, U12, MW11, KDp5, KX6, WS6, WS8, KX9, MW,U6, KDD4, MW,U7, MW10, WS5, U6, KDD3, KDp6, KX7, WS7, KDG/WS3, KDG1, KDG/WS4, U14, MW13, U11, MW16, MW17, MW,U8, MW18, KDD10, MW19, Uo5, MW15, MW14, MW,U9, MW20, KDL6, KDp4, U10, U,Uo,Usw1,US2, MW21, KDL5, MW,U5, ZU4, MW24, U9, KDW14, MW23, U,MW,Usw1, KDD11, U8, KDL3, U5, Uo2, KDD5, U4, US1, KDL2, MW22, MN1, Uo3, KDW11, KDW12, MN4, KDD7, MN6, KX5, MN5, Uo4, KDD9, KDD8, MN2, Uz1, Uz2, MN3, Uo,U,MN1, WS4, KX3, MW7, Uk1, MW8, MW,Uo1, KDW6, MW9, Uk2, ZU3, KDD2, KX4, MW,U4, WS2, KDL/WS2, KDL1, KDL/WS1, KX2, WS3, ZU2, MW/U1, MW6, KDD1, MW5, MW4, ZU1, KX1 i WS1 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry;

6) w obrębie stref, o których mowa w pkt 3, 4 i 5 ustala się:

- a) zachowanie historycznej kompozycji panoram miasta z dominantą, jaką tworzy katedra,
- b) ochronę otwarcie widokowych na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

7) teren elementarny oznaczony symbolem ZC1 znajduje się w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w obrębie której ustala się zachowanie drzewostanu, z zastrzeżeniem dopuszczenia usunięcia drzew zagrażających zdrowiu i życiu zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) tereny elementarne oznaczone symbolami ZD5 i US8 znajdują się w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „W I” pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 15-15/1 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 751 decyzją z dnia 25 lipca 1969 r., wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną, w obrębie której ustala się:

a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi, poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

b) zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;

9) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG3, KDG/WS1, KX3, U1, U2, U3, KDW1, KDD1 i KDp1 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 15-15/3 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r., w której dopuszczono inwestowanie pod warunkami:

a) współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

10) tereny elementarne oznaczone symbolami ZC1, KDp10, ZU11, ZU10, U31, KDD34, KDG2, MN77, KDW88, MN78, KDW89, MN79, KDW90, MN80, KDW91, KDW92, MN81, MN83, U34, U35, MN82, U32 i MW,U17 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych AZP 15-15/39, AZP 15-15/40, AZP 15-15/41, AZP 15-15/42, AZP 15-15/43, AZP 15-15/44 i AZP 15-15/45, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w obrębie których ustala się:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

11) na obszarze planu znajdują się następujące, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekty stanowiące zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

a) kamienica przy ul. 6 Dywizji Piechoty 94,

b) mleczarnia przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96b,

c) budynek mieszkalny przy ul. 6 Dywizji Piechoty 74,

d) cmentarz wojenny przy ul. 6 Dywizji Piechoty (na działkach nr 23/1, 23/2 i części działki nr 7/1, w obrębie 16),

e) cmentarz wojenny i cmentarz ewangelicki, obecnie cmentarz komunalny przy ul. Św. Wojciecha (na działce nr 7/1 w obrębie 16),

f) budynki dwurodzinne przy ul. Lotniczej 12-13 i 14-15,

g) willa dwurodzinna przy ul. Obozowej 15,

h) willa dwurodzinna przy ul. Radomskiej 13-14,

i) domy mieszkalne przy ul. Radomskiej 16 i 17-18,

j) magazyn - kotłownia przy ul. Basztowej 1a,

- k) budynek dwurodzinny przy ul. Jedności Narodowej 1-2,
- l) budynek pomocniczy - kotłownia przy ul. Jedności Narodowej 9A,
- m) budynek gospodarczy - kuźnia przy ul. Jedności Narodowej 12,
- n) kamienice przy ul. Jedności Narodowej 78-79,
- o) budynki koszarowe przy ul. Jedności Narodowej 83a-b i 85a-b,
- p) budynek sztabowy przy ul. Jedności Narodowej 84a-b,
- q) sztab przy ul. Jedności Narodowej 86,
- r) garaż przy ul. Kujawskiej 4,
- s) magazyn przy ul. Kujawskiej 6,
- t) zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika przy ul. ppor. E. Łopuskiego 42-44,
- u) kasyno przy ul. ppor. E. Łopuskiego (na działce nr 144/13 w obrębie 11 - teren zamknięty),
- v) budynek żandarmerii wraz z ogrodzeniem przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- w) blok koszarowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego 50a-b,
- x) kasyno przy ul. ppor. E. Łopuskiego 52,
- y) most przy ul. ppor. E. Łopuskiego (na działce nr 418/2 w obrębie 11),
- z) bloki koszarowe przy ul. ppor. E. Łopuskiego 54a i 56b,
- za) budynek garnizonowy - magazynowy, obecnie budynek nieużytkowany przy ul. ppor. E. Łopuskiego (dawniej 43),
- zb) kamienice przy ul. 1 Maja nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 43, 44, 45, 46, 48 i 49,
- zc) budynek sztabowy przy ul. Mazowieckiej 1,
- zd) blok mieszkalny przy ul. Mazowieckiej 2,
- ze) magazyn przy ul. Mazowieckiej 30,
- zf) lazaret przy ul. Mazowieckiej 32,
- zg) sztab przy ul. Mazowieckiej 33,
- zh) blok koszarowy przy ul. Mazowieckiej 34,
- zi) kamienice przy ul. Mazowieckiej 39 i 40,
- zj) kamienice przy ul. Mazowieckiej 41,
- zk) kamienice przy ul. Młyńskiej 11 i 12,
- zl) most przy ul. Młyńskiej (na działce nr 331/6 w obrębie 11),
- zm) kaplica szpitalna przy ul. Szpitalnej 1,
- zn) budynek użyteczności publicznej przy ul. Szpitalnej 2a-c,
- zo) Brama Radzikowska przy ul. Szpitalnej 3,
- zp) budynek aresztu śledczego przy ul. Szpitalnej 4,
- zq) kuźnia przy ul. Szpitalnej 8,
- zr) kamienica przy ul. Trzebiatowskiej 32,
- zs) kamienice przy ul. Wolności 12a, 14 i 17a,

zt) dom dwurodzinny przy ul. Wolności 18-19,

zu) zespoły kamienic przy ul. Zygmuntowskiej 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45 i 46,

zv) budynek mieszkalny przy ul. Wolności 26,

zw) kamienice przy ul. Żurawia 19, 20-21 i 24,

zx) Batardeau – obiekt fortyfikacyjny, obecnie ruina w rzece, filary i przyczółki;

12) dla obiektów wymienionych w pkt 11 ustala się:

a) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- forma i proporcja bryły,
- forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
- rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- rodzaj detalu architektonicznego,
- zastosowanie pierwotnej kolorystyki elewacji w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę archiwalną, z zastrzeżeniem tiretu szóste,
- w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji dopuszcza się możliwość stosowania wyłącznie trzech kolorów na elewacji, przyjmując, iż: pierwszy kolor przysługuje elewacji, drugi kolor przysługuje detalom architektonicznym, a trzeci ślusarce i stolarce;

b) dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość nadbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte dla poszczególnych terenów elementarnych,

c) dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte dla poszczególnych terenów elementarnych, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego,

d) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, obiektu stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej oraz opinię o stanie technicznym z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków,

e) dopuszcza się rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elementów podlegających ochronie,

f) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach frontowych,

g) pozostałe ustalenia określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych;

13) na obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

a) zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego wraz z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika, wpisany do rejestru zabytków pod nr. A-1568 decyzją z dnia 16 września 2016 r., zlokalizowany w terenie elementarnym oznaczonym symbolem Uo2,

b) stanowisko archeologiczne AZP 15-15/1 słowiańska osada służebna i przystań rybacka z VIII-IX w., wpisane do rejestru zabytków pod nr 751 decyzją z dnia 25 lipca 1969 r., zlokalizowane w terenie elementarnym oznaczonym symbolem US8,

c) stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r., zlokalizowane w terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDG3, KDD1, KDW1, KX1, U1, U2, U3 i KDp1;

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit b,

b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną lub obowiązującą możliwość ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych; linie zabudowy określone na rysunku planu nie dotyczą tych budynków i części tych budynków,

c) wysokość obiektów budowlanych, w tym, w zakresie infrastruktury technicznej, do 15,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 30,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,

d) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,

e) zakaz:

- lokalizacji wiat w części frontowej działki,

- stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

f) w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej do wysokości 30,0 m n.p.m. za wyjątkiem zabudowy już istniejącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej, ustala się:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- dla szkół i szkół wyższych – minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych i minimum 1 do parkowania na 10 studentów lub uczniów,

- dla składów, magazynów – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

- dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,

- dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,

- dla stacji paliw – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 dystrybutory,

- dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,

- dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
- dla hoteli – minimum 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla przedszkoli, żłobków – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,
- dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla obiektów gastronomi – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz krytych urządzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
- dla terenu cmentarza – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni terenu elementarnego,
- dla ogrodów działkowych – minimum 20 miejsc na 100 działek,

b) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,

c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41- 100,
- co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

d) w przypadku terenów elementarnych zlokalizowanych na Wyspie Solnej, dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w terenach elementarnych dróg oraz w terenach elementarnych parkingów i obsługi komunikacji,

e) w przypadku nieruchomości, w których granicach znajdują się tereny elementarne przeznaczone pod zabudowę i tereny dróg wewnętrznych, dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi o minimalnej szerokości 15,0 m.

§ 11. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "B" i "C" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) część obszaru planu znajduje się w obszarze Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH320007, dla którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) część obszaru planu znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" dla wód leczniczych I obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych,
- 5) w granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią:
 - a) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,

- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych oraz zgodnie z § 14 pkt 2;

6) w terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2 znajduje się ustanowiona forma ochrony przyrody w postaci pomnika przyrody stanowiącego trójrzędową aleję 73 platanów klonolistnych, dla którego obowiązuje zakaz jego niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania;

7) w terenach elementarnych oznaczonych symbolami Uz1, U1 i U8 znajdują się źródła solankowe i ujęcia wód mineralnych, dla których obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w pasie ochronnym od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV obowiązuje zagospodarowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i ustaleniami niniejszej uchwały;

9) w granicach planu znajdują się kompleksy wojskowe stanowiące tereny zamknięte oznaczone na rysunku symbolem graficznym;

10) w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

§ 12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek i minimalne szerokości frontów tych działek zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej działki oraz wydzieleni w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać,

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,

f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych;

2. Dopuszcza się zmianę powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej dla danego terenu elementarnego pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 12,0 m w obie strony od osi linii, do czasu jej skablowania, po skablowaniu linii należy zastosować zabezpieczenia tak jak dla terenów zurbanizowanych,

b) budynków oraz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż:

- 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,

- 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki;

c) budynków i obiektów trwale związanych z gruntem oraz nasadzeń drzew i krzewów w pasie technicznym rurociągu tłoczego dn 800 o szerokości 3,0 m, do czasu przełożenia w teren elementarny oznaczony symbolem KDL7 (ul. Mazowiecka);

2) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej w nowych budynkach,

b) nakazuje się:

- wyniesienie parteru powyżej lustra wody 100-letniej (Q1%),

- w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, zabezpieczenie przed powodzią m.in. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDG/WS, KDZ, KDL, KDL/WS, KDD i KDW;

2) zakazuje się:

- obsługi z dróg oznaczonych symbolem KDG, za wyjątkiem utrzymania istniejących zjazdów, oraz za wyjątkiem przypadków, kiedy nieruchomość sąsiaduje wyłącznie z drogami oznaczonymi symbolem KDG,

- w drogach publicznych lokalizowania nowych nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni;

3) dopuszcza się:

a) rozbudowę, przebudowę i remont istniejących dróg,

b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych ma wszystkich terenach elementarnych,

c) w terenach elementarnych dróg i komunikacji pieszej lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogami, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych takich jak: przepusty, mosty, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w terenach elementarnych lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10,0 m pasa drogowego w celu obsługi działek budowlanych.

§ 16. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem przewiduje się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rozcięcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż DN 80, zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

d) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Korzystnie w gminie Kołobrzeg poza granicą obszaru objętego planem,

b) budowę sieci kanalizacji:

- grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż DN 200,

- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 63;

c) sieci kanalizacyjnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,

b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:

- grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 300,
- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 50,

b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów, dróg i zabudowy w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,

c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

c) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;

b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie rozwiązań bezprzewodowych do czasu objęcia poszczególnych terenów elementarnych siecią gazową,

b) prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na kablowe,

c) realizacja sieci elektroenergetycznej jako kablową,

d) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,

b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło:

a) z istniejącej sieci miejskiej poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci ciepłowniczych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,

b) lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

a) przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,

b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,

b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,

d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

12. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji, remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów elementarnych zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania.

§ 17. Ustala się następujące wysokości stawek służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) 30% dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW,MN, MW,MN,U, MW,U, MW/U, U,Uo,Usw, MW,Uo, MN, MN,U, U, U,MW,Usw, U,Uk,Uz,Usw,Uo, U,Uz,Uo,Usw, Ua,MW, Uo,U,MN, U,P i ZD;

2) 0,1% dla pozostałych terenów elementarnych.

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z terenami elementarnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDL/WS, KDD, KX, Ua, Uo, US, ZP, ZU i ZC.

§ 19. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z terenami elementarnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDG, KDG/WS i WS.

§ 20. Ustala się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych tożsame z terenami elementarnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem US.

§ 21. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się:

- a) umieszczania szyldów odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła błyskowego, pulsującego lub o zmieniającym się natężeniu,
- b) lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) reklam na budynkach usługowych, związanych tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 10 m² i wysokości górnej krawędzi do 5,0 m n.p.t.,

b) reklam remontowo-budowlanych,

c) szyldów na elewacjach budynków:

- wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości nie większej niż 5,0 m n.p.t., o powierzchni nie większej niż 3 m²,
- zamontowanych wyłącznie po obrysie budynku,
- w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
- nie wyższych niż 1,0 m;

d) szyldów na ogrodzeniach:

- o powierzchni nie większej niż 3 m²,
- zawierających się w całości na ogrodzeniu,
- nie wyższych niż 1,0 m;

e) totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 20,0 m w terenach elementarnych oznaczonych symbolami U, U,P i U,KDs.

§ 22. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń nakazuje się:

1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem,

2) wysokość ogrodzeń, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych:

a) od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż 1,5 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

b) pomiędzy działkami budowlanymi, nie większą niż 2,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia.

§ 23. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW1** o powierzchni ok. 0,9182 ha, **MW2** o powierzchni ok. 0,2505 ha, **MW5** o powierzchni ok. 0,2739 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z handlem i gastronomią), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
- wolnostojące obiekty handlowe o powierzchni użytkowania do 20 m² w liczbie do 2 na jeden teren elementarny,
- dla zabudowy o wysokości większej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały aniżeli ustalona poniżej, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 3,9 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 ust.2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami MW1, MW2 i MW5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu,

b) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) teren elementarny oznaczony symbolem MW5 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 24. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW3** o powierzchni ok. 0,2988 ha, **MW4** o powierzchni ok. 0,3901 ha, **MW6** o powierzchni ok. 0,4514 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej i pierzejowej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) w zakresie usług handlu dopuszcza się powierzchnię nie większą niż 400 m²,

c) nakazuje się tworzenie pierzei ul. Zygmuntowskiej, w tym celu nakazuje się sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek,

d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem lit. e;

e) w ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu budynków garażowych zlokalizowanych na terenie elementarnym,

f) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,6 dla działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

j) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,

k) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

3) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako: zespoły kamienic przy ul. Zygmuntowskiej 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44 i 45, ze względu na bryły budynków, układ i dekoracje elewacji, kształty i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- zmiany kształtów elewacji frontowych,

- zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach, z zastrzeżeniem tiretu siódmego,

- zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach,

- wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach, z zastrzeżeniem tiretu siódmego,

- realizacji nowych balkonów, za wyjątkiem elewacji zaplecza, dla której dopuszcza się realizację balkonów na wysokości drugiej kondygnacji pod warunkiem zachowania symetrii elewacji,

- likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych - opasek, gzymsów, lizen, płycin, cokołów, listew, wałków, pilastrów, boniowań,

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej,

- zróżnicowanie elewacji budynków od strony ul. Zygmuntowskiej formą architektoniczną odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, pierwotnych spadków połaci dachowych, kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
- zachowanie przedogródków z powierzchnią biologicznie czynną poprzez m.in. zachowanie i/lub odtworzenie ich ogrodzeń w przypadku remontu lub przebudowy,

c) dopuszcza się:

- wyłącznie remonty i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabytków chronionych ustaleniami planu zlokalizowanych na terenie elementarnym,
- rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej kamienicy;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 9,0 i nie większą niż 25,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami MW3, MW4 i MW6 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu,
- b) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami MW4 i MW6 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 25. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW7** o powierzchni ok. 2,4816 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe, w tym związane z gastronomią i handlem, w parterach budynków z zastrzeżeniem lit. d), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię nie większą niż 400 m²,
- dla zabudowy o wysokości większej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały aniżeli ustalona poniżej, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę,

c) nakazuje się:

- realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 26,4 m, jednak nie większej niż 30,0 m n.p.m. w obszarze wskazanym na rysunku planu,
- realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu,

- realizację ścieżki rowerowej w ramach planowanego przebiegu ścieżki dla rowerów przy ul. Łopuskiego;

d) na ostatniej kondygnacji dominanty przestrzennej dopuszcza się usługi gastronomii,

e) lokalizacja obiektów małej architektury nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,

f) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 2,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 4,5 dla działki budowlanej,

i) wysokość dla budynków mieszkalnych:

- nie wyżej niż 18,5 m w strefie o promieniu do 30,0 m licząc od budynku mieszkalnego położonego przy ul. Szpitalnej 2,

- nie wyżej niż 25,0 m dla pozostałych budynków i ich części, pod warunkiem realizacji części tych budynków o wysokości pośredniej nie większej niż 21,5 m, stanowiącej przejście pomiędzy budynkami lub ich częściami o wysokościach 18,5 m a 25,0 m;

j) wysokość dla budynku handlowego do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m,

k) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 26. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW8** o powierzchni ok. 0,6095 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe, w tym związane z gastronomią i handlem, w parterach budynków), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

c) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako szpital obecnie gabinety lekarskie oraz mieszkania przy ul. Szpitalnej 2a-c, ze względu na bryłę budynku, kompozycje i dekoracje elewacji, kształt i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit.b tiret czwarte,

- realizacji balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.;

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, pokrycia blachą miedzianą,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia;

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 6000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 100,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 27. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW9** o powierzchni ok. 0,0345 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe, w tym związane z gastronomią i handlem, w parterach budynków), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych,

c) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię nie większą niż 400 m²,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,3 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m ;

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 300 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako Brama Radzikowska przy ul. Szpitalnej 3, ze względu na bryłę budynku, kompozycje i dekoracje elewacji, kształt otworów okiennych i drzwiowych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji balkonów, lukarn oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit.b tiret czwarte,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 28. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW10** o powierzchni ok. 1,3270 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dla istniejącego w dniu wejścia w życie uchwały obiektu handlowo-usługowego dopuszcza się jego remont, przebudowę i modernizację z zachowaniem obecnych parametrów zagospodarowania;
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącego pylonu reklamowego oraz reklam wbudowanych,
 - d) w zakresie usług handlu dopuszcza się powierzchnię nie większą niż 400 m²,
 - e) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej;
 - h) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,5 m,
 - i) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 29. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW11** o powierzchni ok. 0,3122 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 30. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW12** o powierzchni ok. 1,2809 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci od 50° do 75°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²;
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 31. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW13** o powierzchni ok.0,8504 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,4 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,5 m dla budynków zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla pozostałych budynków nie większą niż 15,5 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie,

h) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 32. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW14** o powierzchni ok. 0,8281 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 33. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW15** o powierzchni ok. 1,2019 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) obiekty małej architektury nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian zabytków chronionych ustaleniami planu,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,5 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako kamienice przy ul. 1 Maja 43, 44, 45 i 46, ze względu na bryły budynków, rozmieszczenie i kształt otworów:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń elewacji frontowej za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- realizacji balkonów,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 34. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW16** o powierzchni ok. 0,7392 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi zw. z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako: kamienice przy ul. 1-go Maja 3, 4, 5, 6, 7 i 8, ze względu na bryły budynków, rozmieszczenie i kształt otworów, jako: kamienice przy ul. 1-go Maja 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15, ze względu na kształty fasad, ich podziały kompozycyjne, kształty otworów okiennych i ich podziały, zróżnicowane wykończenie elewacji:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- realizacji balkonów,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 35. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW17** o powierzchni ok. 1,7121 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 36. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW18** o powierzchni ok. 0,7366 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

- w przypadku kontynuowania zabudowy pierzejowej lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,6 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci od 50° do 75°,

h) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako: kamienice przy ul. Wolności 12a i 17a, ze względu na bryły budynków, układ i dekoracje elewacji, kształty i podziały okien), jako: kamienica przy ul. Wolności 14, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i podziały okien oraz oryginalne drzwi), jako: kamienica przy ul. 1-go Maja 2, ze względu na bryłę budynku, rozplanowanie elewacji:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach,

- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. 1-go Maja 2 od strony zaplecza oraz lukarn za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 1-go Maja 2,
- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit b tiret czwarte,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni na budynkach przy ul. 1-go Maja 2, ul. Wolności 17 ,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- realizację witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze budynków przy ul. Wolności 12a, 14 i 17a,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 37. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW19** o powierzchni ok. 0,4849 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- w przypadku kontynuowania zabudowy pierzejowej lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,

- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,3 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,7 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 75° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako kamienica przy ul. Mazowieckiej 39, ze względu na bryłę budynku, kompozycję elewacji, kształt otworów okiennych, jako kamienice przy ul. Mazowieckiej 40 i 41, ze względu na bryły budynków, kompozycję i wystrój fasady, kształt i podziały otworów okiennych, jako kamienica przy ul. 1-go Maja 48, ze względu na bryłę budynku, rozmieszczenie i kształt otworów okiennych, jako kamienica przy ul. 1-go Maja 49, ze względu na bryłę budynku, podziały i wystrój elewacji, rozmieszczenie i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret szóste,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- realizacji lukarn i okien połaciowych za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 1 Maja 49,
- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych w zabytkach przy ul. Mazowieckiej 40 i 41,
- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni lub blachą miedzianą lub papą,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia;

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- realizacji witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze obiektów przy ul. Mazowieckiej 41 (w przypadku istniejących witryn wprowadzenie nakazu ich dostosowania do ww. wytycznych).

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 38. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW20** o powierzchni ok. 0,4328 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się:
 - w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
 - w przypadku kontynuowania zabudowy pierzejowej lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) nakazuje się: realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 20,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu,
 - d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,5 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,
 - h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 39. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW21** o powierzchni ok. 1,0355 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 40. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW22** o powierzchni ok. 0,2495 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 41. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW23** o powierzchni ok. 0,8757 ha, **MW24** o powierzchni ok. 0,9110 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) w zakresie usług handlu dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako budynki koszarowe przy ul. Jedności Narodowej 83a-b i 85a-b, ze względu na: bryły budynków, podziały elewacji frontowych, ich dekoracje, kształt i podziały okien, jako budynek sztabowy przy ul. Jedności Narodowej 84a-b, ze względu na: bryłę budynku, podziały elewacji frontowej, jej dekoracje, kształt i podziały okien, jako blok koszarowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego 50a-b, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacji frontowych, ich dekoracje, kształt i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- realizacji balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących wartościowych ogrodzeń,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 42. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW25** o powierzchni ok. 0,1299 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) w zakresie usług handlu dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci od 50° do 70°,
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 43. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW26** o powierzchni ok. 0,934 ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) w zakresie usług handlu dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 4,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 900 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 900 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako kamienica przy ul. Żurawia 24, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i istniejące podziały okien, jako kamienica przy ul. Jedności Narodowej 78, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacji frontowych, ich dekoracje, jako kamienica przy ul. Jedności Narodowej 79, ze względu na bryłę budynku, podziały fasady i jej dekoracje, układ podziałów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- realizacji lukarn oraz balkonów w elewacjach frontowych i bocznych,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowej za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 44. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW27** o powierzchni ok. 4,6299 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację;

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy płaskie,

h) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kamienica przy ul. Żurawia 19, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit.b tiret trzecie,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych,
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu,
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa,
- 4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 45. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW28** o powierzchni ok. 1,4674 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 19,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy płaskie,
- h) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 46. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW29** o powierzchni ok. 2,2415 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 47. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW30** o powierzchni ok. 0,8515 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako blok mieszkalny przy ul. Mazowieckiej 2, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój elewacji, kształt otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych,

- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 48. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW31** o powierzchni ok. 2,3619 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) obiekty małej architektury nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian zabytków chronionych ustaleniami planu,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45°;

3) liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

7) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako budynek sztabowy przy ul. Mazowieckiej 1, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój elewacji, kształt i podziały otworów okiennych, jako blok koszarowy przy ul. Mazowieckiej 34, ze względu na bryłę budynku, kompozycję elewacji, kształt otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów.
- realizacji balkonów, dociepleń elewacji oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i element z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenia elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni lub blachą miedzianą,
- ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 49. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW32** o powierzchni ok. 1,7539 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 50. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW33** o powierzchni ok. 0,1274 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

h) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

3) w zakresie warunków scalenia i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;
- 5) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako sztab przy ul. Mazowieckiej 33, ze względu na bryłę budynku, kompozycję elewacji, kształt otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- realizacji balkonów oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 51. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW34** o powierzchni ok. 0,5948 ha, **MW35** o powierzchni ok. 6,4880 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,6 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 3,2 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 21,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 52. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW36** o powierzchni ok. 1,6017 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 53. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW37** o powierzchni ok. 2,4750 ha, **MW38** o powierzchni ok. 4,2772 ha, **MW39** o powierzchni ok. 6,7276 ha, **MW40** o powierzchni ok. 1,7523 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami MW37, MW38 i MW39 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami MW38 i MW39 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 54. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,MN1** o powierzchni ok. 1,6196 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i/lub bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), budynki gospodarcze i garażowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m²,
- na działce budowlanej budowę jednego budynku mieszkalnego,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 13,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 15,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 55. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,MN2** o powierzchni ok. 0,7217 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne i/lub budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), budynki gospodarcze i garażowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m²,
- na działce budowlanej budowę jednego budynku mieszkalnego,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej;

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kamienica przy ul. Trzebiatowskiej 32, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i podział okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń elewacji frontowej za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie,
- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania jej pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości, co najmniej 18,0 m od frontu działki oraz balkonów od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii elewacji.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 56. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,MN,U1** o powierzchni ok. 1,9092 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- na działce budowlanej budowę jednego budynku mieszkalnego,

c) zakazuje się budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

d) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowo-mieszkaniowej i/lub usługowej: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;
- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 15,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kamienica przy ul. 6 Dywizji Piechoty 94, ze względu na bryłę budynku, kompozycję, podziały i wystrój fasady:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie,
- realizacji balkonów za wyjątkiem od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- realizację witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze obiektu.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 57. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu na rysunku planu symbolami **MW,U1** o powierzchni ok. 0,3308 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

- dla zabudowy o wysokości większej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały aniżeli ustalona poniżej, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 3,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 7,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że na szerokości 12,0 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony drogi publicznej ul. Zygmuntowskiej w głąb terenu elementarnego: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 58. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U3** o powierzchni ok. 1,7971 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,4 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,8 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) dla ogrodzenia zlokalizowanego na działkach nr 144/7, 144/10, 144/11 i 144/12 od strony ul. Jedności Narodowej i ul. Kieleckiej:
- a) zakazuje się: rozbiórki i przebudowy,
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie i odtworzenie układu przęsła, bram i furtek, elementów ceglanych (podmurówek, słupków murowanych) oraz historycznego kształtu stalowych przęsła,
 - ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;
- 7) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek gospodarczy - kuźnia przy ul. Jedności Narodowej 12, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacyjne, układ tynków, rozmieszczenie otworów i formę podziałów stolarki okiennej, stolarkę drzwiową:
- a) zakazuje się:
 - rozbudowy i nadbudowy,
 - zmiany kształtów dachów,
 - realizacji dociepleń zewnętrznych,
 - realizacji lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: element z tworzyw sztucznych (np. siding),
 - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 59. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U4** o powierzchni ok. 0,1748 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 3,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 7,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że dla przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w części przekraczającej poziom 22,0 m: do wysokości istniejącej, z dopuszczeniem przebudowy dwunastej kondygnacji; w części nieprzekraczającej poziomu 22,0 m: nie większą niż 22,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 60. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U5** o powierzchni ok. 0,7843 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako: kasyno przy ul. ppor. E. Łopuskiego 52, ze względu na zabytkowy parter budynku oraz obecną bryłę nadbudowaną na pocz. XXI w., jako bloki koszarowe przy ul. ppor. E. Łopuskiego 54a i 56b, ze względu na bryły budynków, podziały elewacji frontowych, ich dekoracje, kształt i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy,

- realizacji dociepleń zewnętrznych,

- realizacji lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych oraz lukarn,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenia i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- nadbudowę przy zachowaniu historycznego charakteru i stylu budynku,
- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 61. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U6** o powierzchni ok. 0,3617 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,8 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 3,6 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45° i/lub dachy płaskie i niekonwencjonalne;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 62. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U7** o powierzchni ok. 0,5075 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urzędnia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

c) nakazuje się utworzenie pierzei ul. Młyńskiej,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 2,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 4,2 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m n.p.t.,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 500 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 500 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako kamienice przy ul. Młyńskiej 11 i 12, ze względu na bryły budynków, kompozycje i wystrój fasad, kształty i podziały otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,

- realizacji balkonów w elewacjach frontowych i bocznych,

- realizacji lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni lub blachą lub papą,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 63. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U8** o powierzchni ok. 0,9200 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 64. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U9** o powierzchni ok. 1,1250 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: 1% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 65. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U10** o powierzchni ok. 0,8066 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi zw. z gastronomią), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,3 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 66. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U11** o powierzchni ok. 0,1560 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 62% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie,
- h) zakazuje się wtórnego podziału elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15 000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

5) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako magazyn przy ul. Kujawskiej 6, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój elewacji, kształt i podziały otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy,
- nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację dla każdej części budynku, które są o różnej wysokości,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- pozostawienie ścian zewnętrznych budynku w przypadku nadbudowy,
- nawiązanie do istniejącego budynku w części objętej nadbudową poprzez realizację elewacji ceglanych, odtworzenie kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 67. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U12** o powierzchni ok. 0,7169 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek mieszkalny przy ul. 6 Dywizji Piechoty 74, ze względu na bryłę budynku, kompozycję, podziały i wystrój fasady:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowej za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,

- realizacji balkonów z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości, co najmniej 18,0 m od frontu działki oraz balkonów od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii,

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 68. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U13** o powierzchni ok. 2,7153 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) w granicach strefy "E" ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 69. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U14** o powierzchni ok. 0,9923 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 70. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U15** o powierzchni ok. 4,6228 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 71. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U16** o powierzchni ok. 0,4890 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 72. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U17** o powierzchni ok. 1,5947 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 73. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U1** o powierzchni ok. 0,1415 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym związane z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,5 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°;

3) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako zespoły kamienic przy ul. Zygmuntowskiej 46, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształty i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- nadbudowy i rozbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,

- zmiany kształtów elewacji frontowych,

- zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,

- zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,

- wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,

- likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych - opasek, gzymsów, lizen, płycin, cokołów, listew, wałków, pilastrów, boniowań,

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, pierwotnych spadków połączy dachowych,
- zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,

c) dopuszcza się:

- wyłącznie remonty i przebudowę istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabytku chronionego ustaleniami planu zlokalizowanego na terenie elementarnym,
- rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej kamienicy;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 74. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,Uo,Usw1** o powierzchni ok. 1,1747 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub teren zabudowy usług oświaty i/lub teren usług szkolnictwa wyższego;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, budynki: szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, budynki związane ze szkolnictwem wyższym,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek garnizonowy - magazynowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- nadbudowy, rozbudowy i przebudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,
- zmiany kształtów elewacji frontowych oraz otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
- likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
- zachowanie klatki schodowej i ścian obwodowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach grafitu,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- zachowanie kolumn,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 75. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,Uo1** o powierzchni ok. 0,1009 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, budynki: biblioteki, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki artystycznej,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie,

g) zakazuje się:

- lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych, garażowych,

- wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 76. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1** o powierzchni ok. 0,7500 ha, **MN2** o powierzchni ok. 0,8393 ha, **MN3** o powierzchni ok. 0,3322 ha, **MN4** o powierzchni ok. 1,3805 ha, **MN5** o powierzchni ok. 0,6994 ha, **MN6** o powierzchni ok. 0,7644 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) dopuszcza się:

- budynki garażowe i gospodarcze na granicy działki budowlanej,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami MN1 i MN4 budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej,

c) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,8 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m;
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako willa dwurodzinna przy ul. Radomskiej 13-14, ze względu na bryłę budynku i układ elewacji i zróżnicowanie materiałów użytych do wystroju elewacji, jako dom mieszkalny przy ul. Radomskiej 16, ze względu na bryłę budynku, układ elewacji oraz kształt i podział okien, jako dom mieszkalny przy ul. Radomskiej 17-18, ze względu na bryłę budynku i układ elewacji, kształt okien, jako budynek dwurodzinny przy ul. Lotniczej 12-13, ze względu na bryłę, kompozycję oraz wystrój elewacji, kształt otworów okiennych, jako budynek dwurodzinny przy ul. Lotniczej 14-15, ze względu na bryłę, kompozycję i wystrój elewacji, kształt otworów okiennych, jako budynek dwurodzinny przy ul. Jedności Narodowej 1-2, ze względu na bryłę budynku, rozmieszczenie i kształt otworów, jako budynek mieszkalny przy ul. Wolności 26, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje okien, kształt i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- nadbudowy,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,
- zakazu realizacji balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 18,0 m od frontu działki,

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany;

7) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako dom dwurodzinny przy ul. Wolności 18-19, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. tiret czwarte,

- realizacji nowych balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu"

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 77. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN7** o powierzchni ok. 0,7236 ha, **MN8** o powierzchni ok. 0,4132 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) powierzchnię zabudowy:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną: obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2, przy czym dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN8 dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDP6.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 78. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN9** o powierzchni ok. 0,3251 ha, **MN10** o powierzchni ok. 0,3797 ha, **MN11** o powierzchni ok. 0,4130 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalnej w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) powierzchnię zabudowy:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 55°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 79. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN12** o powierzchni ok. 2,4494 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako willa dwurodzinna przy ul. Obozowej 15, ze względu na bryłę budynku, kształt i układ otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- nadbudowy,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,

c) dopuszcza się:

- realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości co najmniej 18,0 m od frontu działki,
- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 80. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN13** o powierzchni ok. 0,5400 ha, **MN14** o powierzchni ok. 3,1913 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 81. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN15** o powierzchni ok. 0,4071, **MN16** o powierzchni ok. 0,4447 ha, **MN17** o powierzchni ok. 2,0825 ha, **MN18** o powierzchni ok. 0,6198 ha, **MN19** o powierzchni ok. 3,1514 ha, **MN20** o powierzchni ok. 1,9870 ha, **MN21** o powierzchni ok. 3,0877 ha, **MN22** o powierzchni ok. 0,9986 ha, **MN23** o powierzchni ok. 1,6224 ha, **MN24** o powierzchni ok. 1,4513 ha, **MN26** o powierzchni ok. 1,8349 ha, **MN28** o powierzchni ok. 0,7910 ha, **MN30** o powierzchni ok. 0,7137 ha, **MN42** o powierzchni ok. 0,7552 ha, **MN43** o powierzchni ok. 0,8482 ha, **MN44** o powierzchni ok. 0,9974 ha, **MN61** o powierzchni ok. 0,8534 ha, **MN62** o powierzchni ok. 0,8814 ha, **MN63** o powierzchni ok. 1,0487 ha, **MN64** o powierzchni ok. 2,6 ha, **MN70** o powierzchni ok. 0,3078 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN19 budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,

c) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami MN61, MN62 i MN63 budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

d) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

h) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) nakaz scalenia i podziału działek położonych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN18 i MN19,

b) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,00 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne oznaczone symbolami MN15, MN18, MN19 i MN20 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 82. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN25** o powierzchni ok. 0,4690 ha, **MN46** o powierzchni ok. 0,2063 ha, **MN47** o powierzchni ok. 0,1713 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 83. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN27.1** o powierzchni ok. 2,533 ha, **MN27.2** o powierzchni ok. 1,1362 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 84. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN29** o powierzchni ok. 1,9943 ha, **MN36** o powierzchni ok. 0,6430 ha, **MN52** o powierzchni ok. 0,9931 ha, **MN53** o powierzchni ok. 0,8565 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 85. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN31** o powierzchni ok. 1,4328 ha, **MN54** o powierzchni ok. 0,8833 ha, **MN55** o powierzchni ok. 0,6122 ha, **MN56** o powierzchni ok. 0,8712 ha, **MN59** o powierzchni ok. 0,6880 ha, **MN60** o powierzchni ok. 1,2033 ha, **MN74** o powierzchni ok. 0,5830 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) dopuszcza się: budynki w zabudowie wolnostojącej na działkach budowlanych, na których nie jest możliwe kontynuowanie zabudowy szeregowej,

c) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m,
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 86. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN32** o powierzchni ok. 0,8130 ha, **MN33** o powierzchni ok. 0,8759 ha, **MN34** o powierzchni ok. 0,2287 ha, **MN35** o powierzchni ok. 0,6430 ha, **MN38** o powierzchni ok. 0,6862 ha, **MN39** o powierzchni ok. 1,1273 ha, **MN40** o powierzchni ok. 0,1428 ha, **MN49** o powierzchni ok. 0,3728 ha, **MN50** o powierzchni ok. 0,7425 ha, **MN51** o powierzchni ok. 0,8548 ha, **MN57** o powierzchni ok. 0,1108 ha, **MN58** o powierzchni ok. 0,7286 ha, **MN69** o powierzchni ok. 0,4375 ha, **MN71** o powierzchni ok. 1,1437 ha, **MN72** o powierzchni ok. 0,5271 ha, **MN73** o powierzchni ok. 0,6554 ha, **MN75** o powierzchni ok. 0,8249 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,
 - f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN39 dopuszcza się dach płaski dla części zabudowy nad garażem;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 250 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 87. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN37** o powierzchni ok. 0,7286 ha, **MN48** o powierzchni ok. 0,7907 ha, **MN65** o powierzchni ok. 2,7859 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) dopuszcza się: budynki w zabudowie wolnostojącej na działkach budowlanych, na których nie jest możliwe kontynuowanie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

c) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy szeregowej: nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

c) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 88. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN41** o powierzchni ok. 0,4494 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 350 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 350 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 89. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN45** o powierzchni ok. 1,4372 ha, **MN68** o powierzchni ok. 0,3410 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 90. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN66** o powierzchni ok. 0,4464 ha, **MN67** o powierzchni ok. 0,4481 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) dopuszcza się: budynki w zabudowie wolnostojącej, na działkach budowlanych, na których nie jest możliwe kontynuowanie zabudowy bliźniaczej,

c) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²,

b) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 91. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN76** o powierzchni ok. 0,4718 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) teren elementarny oznaczony symbolem MN76 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 92. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN77** o powierzchni ok. 1,5197 ha, **MN78** o powierzchni ok. 0,4415 ha, **MN79** o powierzchni ok. 1,7125 ha, **MN80** o powierzchni ok. 1,3980 ha, **MN81** o powierzchni ok. 0,9403 ha, **MN82** o powierzchni ok. 2,2809 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne oznaczone symbolami MN77, MN78, MN79, MN80, MN81 i MN82 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 93. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN83** o powierzchni ok. 3,8992 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 94. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN84** o powierzchni ok. 1,4054 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,4 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 0,9 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 95. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN85** o powierzchni ok. 0,5292 ha, **MN86** o powierzchni ok. 0,8603 ha, **MN87** o powierzchni ok. 1,3655 ha, **MN88** o powierzchni ok. 0,7362 ha, **MN89** o powierzchni ok. 0,5573 ha, **MN91** o powierzchni ok. 0,6300 ha, **MN92** o powierzchni ok. 0,1884 ha, **MN94** o powierzchni ok. 1,3262 ha, **MN95** o powierzchni ok. 0,7295 ha, **MN96** o powierzchni ok. 1,0906 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 96. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN90** o powierzchni ok. 0,4916 ha, **MN93** o powierzchni ok. 0,3177 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,4 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 0,9 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 6,5 m,
- f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 97. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U1** o powierzchni ok. 0,3359 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i/lub szeregowej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- c) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako mleczarnia przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96b, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i podziały elewacyjne:

- a) zakazuje się:
 - nadbudowy,
 - realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret trzeci,
 - realizacji balkonów za wyjątkiem od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii,
 - wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem części obiektu objętych rozbudową,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- realizację witryn sklepowych nawiązujących do stylu budynku w parterze obiektu,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 98. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U2** o powierzchni ok. 0,1003 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejsza niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 99. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U3** o powierzchni ok. 0,40,0988 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 450 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 100. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN,U4** o powierzchni ok. 0,1800 ha, **MN,U5** o powierzchni ok. 0,1719 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej i/lub bliźniaczej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 18,0 m,
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²,
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 101. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U6** o powierzchni ok. 0,7149 ha, **MN,U7** o powierzchni ok. 0,3568 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej i/lub bliźniaczej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN,U6: nie większą niż 12,0 m,
 - dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN,U7: nie większą niż 13,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 102. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U8** o powierzchni ok. 0,0718 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m².

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 103. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** o powierzchni ok. 0,3368 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) w zakresie zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

c) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie większą niż 10,0 m,
 - h) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1500 m²
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1500 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

- 1) w terenie elementarnym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.,
- 2) teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - b) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu,
 - c) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 104. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** o powierzchni ok. 0,2219 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne (wyłącznie 1 lokal mieszkalny powyżej 1 kondygnacji a powierzchnia usługi nie może być mniejsza niż 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
 - c) dla istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w granicach określonych planem,
 - d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,
 - h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejsza niż 15,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- b) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu,
- c) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 105. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3** o powierzchni ok. 0,0859 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
- dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 10,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 400 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 16,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w granicy strefy "W II" częściowej ochrony stanowisk archeologicznych,

b) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu,

c) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 106. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4** o powierzchni ok. 0,1122 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, usługowo mieszkalne (wyłącznie 1 lokal mieszkalny powyżej 1 kondygnacji a powierzchnia usługi nie może być mniejsza niż 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), w zabudowie szeregowej,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,

c) dla istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w granicach określonych niniejszą uchwałą,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: 5% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,5 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,0 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 25,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 107. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U5** o powierzchni ok. 0,4672 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) nakazuje się: utrzymanie dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż istniejąca wysokość wieżyczki, w obszarze wskazanym na rysunku planu,

d) obiekty małej architektury nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian zabytków chronionych ustaleniami planu,

e) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej;

h) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

i) geometrię dachów: dachy strome nawiązujące do zabytkowych budynków, z dopuszczeniem przeszkleń,

j) nowe budynki wyłącznie w formie wolnostojącej,

k) dopuszcza się zastosowanie łącznika w formie korytarza pomiędzy istniejącymi budynkami zabytkowymi, lub budynkami zabytkowymi i budynkiem zlokalizowanym na zapleczu działki,

l) nakaz cofnięcia łącznika w stosunku do obiektów chronionych ustaleniami planu, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną na rysunku planu,

m) dopuszcza się realizację szybu windowego wyłącznie w nowym budynku na zapleczu działki, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c tiret trzecie.

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 16,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną: z terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz klasy lokalnej (KDL);

6) dla zabytków chronionych ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków jako budynek żandarmerii wraz z ogrodzeniem przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i istniejące podziały okien oraz jako budynek pomocniczy, kotłownia przy ul. Jedności Narodowej 9A, ze względu na bryłę budynku, rozmieszczenie otworów i formę podziałów stolarki okiennej, stolarkę drzwiową;

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- zmiany kształtów dachów stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachy miedzianej budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- realizacji dociepleń zewnętrznych na budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- realizacji dociepleń zewnętrznych na budynku przy ul. Jedności Narodowej 9A, za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,
- realizacji lukarn budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- realizacji nowych otworów okiennych, drzwiowych i balkonowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowanie glazury i cegły szklawionej w budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- zachowanie materiału i formy pokrycia dachowego w budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- zachowanie ogrodzenia przy budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni na budynku przy ul. Jedności Narodowej 9A,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na stolarkę okienną drewnianą zespoloną, pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu i oryginalnych okuć,
- realizację łącznika budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48 z budynkiem przy ul. Jedności Narodowej 9A, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, o wysokości nie większej niż istniejące budynki zabytkowe,
- realizację szybu windowego w budynku przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48, wyłącznie przy łączniku między budynkami zabytkowymi.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 108. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U6** o powierzchni ok. 0,1417 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne (wyłącznie 1 lokal mieszkalny powyżej 1 kondygnacji a powierzchnia usługi nie może być mniejsza niż 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w tym usługi związane z gastronomią i handlem),
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej;
 - nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1400 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako magazyn - kotłownia przy ul. Basztowej 1A, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacji, kształt otworów:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy obiektu,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- realizacji balkonów oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 109. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U7** o powierzchni ok. 0,2765 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

- dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2700 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 70,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 110. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U8** o powierzchni ok. 2,3758 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

- dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,

c) obiekty małej architektury nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian zabytku chronionego ustaleniami planu,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

h) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 400 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kamienice przy ul. Żurawia 20-21, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i istniejące podziały okien:

a) zakazuje się:

- nadbudowy,

- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowej za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi, z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 111. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U9** o powierzchni ok. 0,8633 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 112. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U10** o powierzchni ok. 0,0874 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub płaskie,

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 800 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 113. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U11** o powierzchni ok. 0,5364 ha, **U14** o powierzchni ok. 1,0763 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- warsztaty samochodowe, myjnie i salony samochodowe, stacje paliw,

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 9,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem U11 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami U11 i U14 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa,

b) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 114. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U12** o powierzchni ok. 1,1610 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) obiekty usługowe z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² - targowisko miejskie, budynki związane z jego obsługą, w tym z zakresu gastronomii,

b) dopuszcza się: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków związanych z obsługą targowiska: nie większą niż 4,5 m,

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały: nie większą niż 10,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 5000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem U12 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 115. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U13** o powierzchni ok. 1,3177 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,
 - b) dopuszcza się:
 - w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży większą niż 2000 m²,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, wyłącznie remonty, przebudowy lub modernizację,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem U13 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 116. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U15** o powierzchni ok. 0,0844 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 9,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub płaskie;

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 500 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 14,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem U15 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 117. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U16** o powierzchni ok. 1,3195 ha, **U17** o powierzchni ok. 1,2818 ha, **U18** o powierzchni ok. 3,5573 ha, **U19** o powierzchni ok. 3,8905 ha, **U21** o powierzchni ok. 0,3116 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- warsztaty samochodowe, myjnie i salony samochodowe oraz stacje paliw, za wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem U21,
- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- na terenie elementarnym oznaczonym symbolem U17 dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejącego w dniu wejście w życie budynku położonego poza nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania odstępstwa od właściwego zarządcy terenów kolejowych,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej;

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) nakaz scalenia i podziału działek nr 82/2 i 82/5 w obrębie 18 położonych w terenie elementarnym oznaczonym symbolem U17, przy czym nie dotyczy to sytuacji, gdy obie nieruchomości będą należały do tego samego podmiotu,

b) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem lit. c

c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U21 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 400 m²,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U21 powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m²;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolem U16, U17 i U18 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu: w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) teren elementarny oznaczony symbolem U16 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami U,16 U17, U18 i U19 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 118. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U20** o powierzchni ok. 1,5862 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- warsztaty samochodowe, myjnie i salony samochodowe, stacje paliw,

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 119. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U22** o powierzchni ok. 0,3776 ha, **U23** o powierzchni ok. 0,5990 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe w tym z zakresu usług handlu, usług zdrowia i apteki,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,5 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1500 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1500 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem U23 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 120. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U24** o powierzchni ok. 1,0853 ha, **U28** o powierzchni ok. 2,9894 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, usług pogrzebowych i pokrewnych,

b) dopuszcza się:

- warsztaty samochodowe, myjnie i salony samochodowe, stacje paliw,

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem U24 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami U24 i U28 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 121. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U25** o powierzchni ok. 0,5665 ha, **U26** o powierzchni ok. 0,1303 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem U25 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 122. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U27** o powierzchni ok. 1,8208 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 123. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U29** o powierzchni ok. 1,1942 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²;

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 124. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U30** o powierzchni ok. 0,4042 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się:

- warsztaty samochodowe, myjnie,

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

g) geometrię dachów: dachy, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 125. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U31** o powierzchni ok. 2,3529 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, dopuszcza się stację paliw,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej;

f) wysokość zabudowy: nie większa niż 9,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie,

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 500 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się w części, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 126. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U32** o powierzchni ok. 0,6280 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, dopuszcza się stację paliw,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej;

f) wysokość zabudowy: nie większa niż 9,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 127. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U33** o powierzchni ok. 0,2463 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,6 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 9,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 128. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U34** o powierzchni ok. 0,1554 ha, **U35** o powierzchni ok. 0,1536 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 129. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U36** o powierzchni ok. 0,3311 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu,

- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 9,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 3000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 130. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,MW,Usw1** o powierzchni ok. 0,0864 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług szkolnictwa wyższego;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, mieszkalne, usługowo-mieszkalne, mieszkalno-usługowe, związane ze szkolnictwem wyższym,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,
- f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako sztab przy ul. Jedności Narodowej 86, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacji frontowych, ich dekoracje, kształt i podziały okien:

- a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji balkonów, lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni lub blachy miedzianej,
- ochronę oryginalnej kraty w podokniu pierwszej kondygnacji i istniejących detali architektonicznych oraz ich odtworzenie,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 131. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego n rysunku planu symbolem **U,Uk,Uz,Usw,Uo1** o powierzchni ok. 0,4611 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub usług kultury i/lub usług zdrowia i/lub usług szkolnictwa wyższego i/lub usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, kultury, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego, usług oświaty, w tym: szkoła podstawowa, ponadpodstawowa, artystyczna, przedszkole, żłobek, placówka oświatowo-wychowawcza, placówka kształcenia ustawicznego, placówka kształcenia praktycznego, ośrodek dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówka artystyczna, poradnia psychologiczno-pedagogiczna, biblioteka pedagogiczna, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonych na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako garaż przy ul. Kujawskiej 4, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój elewacji, kształt i podziały otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 132. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,Uz,Uo,Usw1** o powierzchni ok. 0,4951 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub usług zdrowia i/lub usług oświaty i/lub usług szkolnictwa wyższego;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego, usług oświaty, w tym: szkoła podstawowa, ponadpodstawowa, artystyczna, przedszkole, żłobek, placówka oświatowo-wychowawcza, placówka kształcenia ustawicznego, placówka kształcenia praktycznego, ośrodek dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówka artystyczna, poradnia psychologiczno-pedagogiczna, biblioteka pedagogiczna, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urzędy sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako magazyn przy ul. Mazowieckiej 30, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój elewacji, kształt otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych,

- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie blachy miedzianej lub papą,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 133. 1. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ua1** o powierzchni ok. 2,5284 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług administracji;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynek straży pożarnej wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, wolnostojące budynki pomocnicze i garażowe,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 17,0 m,

f) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 134. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ua/MW1** o powierzchni ok. 0,4175 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług administracji i/lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usług administracji, mieszkalne, wraz z obiektami towarzyszącymi,

b) zakazuje się: lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachów płaskich;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 135. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **Uk1** o powierzchni ok. 0,2984 ha, **Uk4** o powierzchni ok. 1,4865 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług kultury;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usług kultu religijnego wraz z budynkami towarzyszącymi, pełniącymi funkcje administracyjne lub mieszkalne, budynki garażowe i gospodarcze,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,6 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków towarzyszących obiektom sakralnym: nie większą niż 13,0 m,
- dla budynków sakralnych: nie większą niż 22,0 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 80°;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, w terenie elementarnym oznaczonym symbolem Uk1, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kaplica szpitalna przy ul. Szpitalnej 1, ze względu na bryłę budynku, układ i dekoracje elewacji, kształt i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,
- realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- przysłaniania otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.;

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych, historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie blachy,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna drewniane zespolone pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów stolarki historycznej oraz zaleca się szklenie witrażowe.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem Uk1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 136. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uk2** o powierzchni ok. 0,0622 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług kultury;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usług kultu religijnego wraz z budynkami towarzyszącymi, pełniącymi funkcje administracyjne lub mieszkalne, budynki garażowe i gospodarcze,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek aresztu śledczego przy ul. Szpitalnej 4, ze względu na bryłę budynku, ceglane elewacje ścian, kompozycję elewacji, kształt i podział okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji balkonów, dociepleń zewnętrznych, lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie oraz odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie oraz odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie;

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,

- lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 137. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uk3** o powierzchni ok 0,4676 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług kultury;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usług kultury, rozrywki, gastronomi, handlu wraz z budynkami towarzyszącymi, pełniącymi funkcje administracyjne, budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 138. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo1** o powierzchni ok. 0,4696 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;
- 2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,

f) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 139. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo2** o powierzchni ok. 2,9373 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d,

d) powierzchnię budynku gospodarczego: nie większą niż 100 m²,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,

h) geometrię dachów: dachy płaskie i/lub dopuszcza się niekonwencjonalne przekrycia dachów,

i) zakazuje się likwidacji pozostałych historycznych obiektów małej architektury;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytku oraz chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, jako zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego wraz z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika przy ul. ppor. E. Łopuskiego 42-44, ze względu na bryłę budynku, układ wnętrza, wystrój elewacji:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych,

- realizacji balkonów, lukarn i okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- zmiany układu wnętrza,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- ochronę oryginalnego historycznego wystroju wnętrza i istniejących detali architektonicznych oraz ich odtworzenie,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej pod warunkiem powrotu do historycznych materiałów i wyglądu okien tj. oryginalnych kształtów i podziałów;

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym zlokalizowany jest zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego wraz z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika, wpisany do rejestru zabytków pod nr. A-1568 decyzją z dnia 16 września 2016 r.;

2) teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych,

b) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa,

c) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 140. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uo3** o powierzchni ok. 0,2156 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki placówki zapewniające opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem zamieszkania, szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,2 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

f) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 141. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uo4** o powierzchni ok. 0,4118 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d,

d) powierzchnię budynku gospodarczego: nie większą niż 100 m²,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej;

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

h) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie,

i) zapewnienie 3 miejsc do parkowania na terenie elementarnym;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 142. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uo5** o powierzchni ok. 2,0674 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d,

d) powierzchnię budynku gospodarczego: nie większą niż 100 m²,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m,

h) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 143. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **Uo6** o powierzchni ok. 2,1475 ha, **Uo7** o powierzchni ok. 1,4782 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) na terenie Uo6 dopuszcza się budynki usług kultury oraz budynki usług administracji,

c) dopuszcza się 1 budynek gospodarczy lub garażowy w formie wolnostojącej,

d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e,

e) powierzchnię budynku gospodarczego lub garażowego nie większą niż 100 m²,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

h) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

i) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachów płaskich;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem Uo6 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 144. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uo,U,MN1** o powierzchni ok. 0,0612 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług oświaty i/lub zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki przedszkola, żłobka, mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, w tym usługi związane z gastronomią i handlem), usługowo-mieszkalne, usługowe, w zabudowie wolnostojącej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,7 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie;

h) zapewnienie minimum 3 miejsc do parkowania na działce budowlanej,

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu,:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 145. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **Uo,Usw1** o powierzchni ok. 1,4289 ha, **Uo,Usw2** o powierzchni ok. 0,1950 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług oświaty i/lub zabudowy usług szkolnictwa wyższego;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, placówki zapewniającej opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem zamieszkania, budynki i obiekty związane ze szkolnictwem wyższym, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się: 1 budynek gospodarczy lub garażowy w formie wolnostojącej,

c) powierzchnia budynku gospodarczego lub garażowego nie większa niż 100 m²,

d) obiekty małej architektury nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian zabytku chronionego ustaleniami planu znajdującego się na terenie Uo,Usw2,

e) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,

h) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,

i) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. j,

j) dla terenu Uo,Usw1 dopuszcza się dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, w terenie elementarnym Uo,Usw2, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako lazaret przy ul. Mazowieckiej 32, ze względu na bryłę budynku, kompozycję elewacji, kształt otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych,
- realizacji balkonów oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenia elewacji ceglanych,
- zachowanie oraz odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie oraz odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- ochronę wartościowych ogrodzeń od strony ul. Mazowieckiej,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: tereny elementarne znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 146. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uz1** o powierzchni ok. 3,3625 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług zdrowia;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki i obiekty związane z usługami zdrowia - szpital miejski, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym m.in. lądowiskiem dla helikopterów, pływalnią, salą gimnastyczną,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 2,4 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 4,8 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 35,0 m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m².

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 147. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Uz2** o powierzchni ok. 0,4389 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług zdrowia;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki i obiekty związane z usługami zdrowia – hospicjum, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,8 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,6 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 148. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,KDs1** o powierzchni ok. 1,6011 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub komunikacji samochodowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, budynki i urządzenia związane z transportem i komunikacją, budynki administracyjno-socjalne, stacja paliw, myjnia samochodowa,
- b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: mnie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,3 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
- f) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 149. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,P1** o powierzchni ok. 2,8485 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, w tym usługi związane z gastronomią i handlem, składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarce,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, nieprzekraczającą 30% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
- c) dla istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały budynków mieszkalnych dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,
- d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,9 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
- h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 150. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,P2** o powierzchni ok. 0,5835 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze,

b) powierzchnię zabudowy: nie mniejszą 45% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,3 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m².

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 151. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **U,P3** o powierzchni ok. 1,1868 ha, **U,P4** o powierzchni ok. 3,0183 ha, **U,P7** o powierzchni ok. 0,7669 ha, **U,P8** o powierzchni ok. 8,4089 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe, w tym usługi związane z gastronomią i handlem i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze, w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,

b) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,P7 dopuszcza się możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów, przy czym zakazuje się składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, za wyjątkiem gromadzenia, składowania, sortowania i przetwarzania rodzajów odpadów oznaczonych następującymi kodami zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1923): 100980, 110501, 120101, 120103, 120104, 150101-150105, 150107, 160117-160120, 160214, 160216, 160601, 170401-170407, 170411, 191001, 191002, 191202, 191203, 191205,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną:

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P3 i U,P4: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,P7: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,P8: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,5 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,P7: nie większą niż: 15,0 m,

- dla terenów elementarnych pozostałych: nie większą niż: 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P3 i U,P4: nie mniejszą niż 2000 m²,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P7 i U,P8: nie mniejszą niż 3500 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P3 i U,P4: nie mniejszą niż 2000 m²,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P7 i U,P8: nie mniejszą niż 3500 m²,

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami U,P3 i U,P4 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami U,P3, U,P4, U,P7 i U,P8 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 152. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,P5** o powierzchni ok. 0,1573 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe w tym usługi handlu i/lub składy i magazyny, stacje paliw, warsztaty samochodowe, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze,

b) dopuszcza się lokal mieszkalny zlokalizowany wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji w obiekcie usługowym, nieprzekraczający 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,5 dla działki budowlanej,

- nie większy niż: 2,0 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż: 13,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż: 500 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 500 m²,

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 153. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U,P6** o powierzchni ok. 2,7032 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów:

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,9 dla działki budowlanej,

- nie większy niż: 3,8 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż: 13,0 m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż: 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 154. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **US1** o powierzchni ok. 7,4454 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki z zakresu usług sportu i rekreacji z towarzyszącymi budynkami obsługi i urządzeniami towarzyszącymi, m.in. pływalnia, tor łuczniczy, lodowisko, stadion piłkarski z trybunami, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty z zakresu obsługi technicznej, socjalnej i administracyjnej,
 - b) dopuszcza się:
 - 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,
 - budynki gastronomiczne i handlowe o powierzchni do 100 m²,
 - dla obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały wyłącznie przebudowę i remont,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,4 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 0,8 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dachy płaskie i/lub dachy niekonwencjonalne;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 155. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **US2** o powierzchni ok. 0,5511 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:

a) budynki z zakresu usług sportu i rekreacji z towarzyszącymi budynkami obsługi, m.in. hala sportowa, fitness club, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty z zakresu obsługi technicznej, socjalnej i administracyjnej, usług oświaty, kultury,

b) dopuszcza się:

- 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,
- budynki gastronomiczne i handlowe o powierzchni do 100 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,4 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 0,8 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,

g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachów płaskich,

h) zakazuje się wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 80,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 156. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **US3** o powierzchni ok. 0,9259 ha, **US4** o powierzchni ok. 1,6271 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki z zakresu usług sportu i rekreacji z towarzyszącymi budynkami obsługi, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty z zakresu obsługi technicznej, socjalnej i administracyjnej,

b) dopuszcza się:

- 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,
- budynki gastronomiczne i handlowe o powierzchni do 100 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,3 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 0,6 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem US4 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) teren elementarny oznaczony symbolem US3 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami US3 i US4 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 157. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **US5** o powierzchni ok. 0,3335 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) zakazuje się:
 - lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynkowej stacji transformatorowej,
 - wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 45,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 158. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **US6** o powierzchni ok. 0,0781 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynkowej stacji transformatorowej,
- wtórnego podziału terenu elementarnego,

d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 45,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 159. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **US7** o powierzchni ok. 0,6052 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki z zakresu usług sportu i rekreacji z towarzyszącymi budynkami obsługi, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się:

- 1 budynek gospodarczy w formie wolnostojącej,
- budynki gastronomiczne i handlowe o powierzchni do 100 m²,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,4 dla działki budowlanej,
- nie większy niż 0,9 dla działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m,

g) geometrię dachów: dachy płaskie,

h) zakazuje się wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 6000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 25,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 160. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **US8** o powierzchni ok. 6,8117 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) obiekty i urządzenia stacji wodnej, przystań kajakowa, kąpielisko, lodowisko itp. terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,

c) zakaz zabudowy,

d) zakaz wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 5000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: dowolną;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 14 ust. 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/1 słowiańska osada służebna i przystań rybacka z VIII-IX w., wpisane do rejestru zabytków pod nr 751 decyzją z dnia 25 lipca 1969 r.,

2) teren elementarny znajduje się w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W I" pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 161. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZP1** o powierzchni ok. 12,0367 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren publicznie dostępnego parku - inwestycja celu publicznego;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% terenu elementarnego,

b) dopuszcza się: urządzenia sportu i rekreacji,

c) dopuszcza się komunikację pieszą i rowerową,

d) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 120 000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 100,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 162. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU1** o powierzchni ok. 0,5730 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się komunikację pieszą i rowerową,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% terenu elementarnego,

d) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych,
- wtórnego podziału terenu elementarnego,

e) dopuszcza się, w ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów, wyłącznie remonty istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu budynków garażowych zlokalizowanych na terenie elementarnym,

f) zakazuje się grodzenia;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 163. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU2** o powierzchni ok. 1,1049 ha, **ZU3** o powierzchni ok. 0,1343 ha, **ZU4** o powierzchni ok. 0,4452 ha, **ZU5** o powierzchni ok. 0,5377 ha, **ZU6** o powierzchni ok. 1,5646 ha, **ZU7** o powierzchni ok. 0,1478 ha, **ZU8** o powierzchni ok. 0,4209 ha, **ZU9** o powierzchni ok. 0,1519 ha, **ZU10** o powierzchni ok. 1,5602 ha, **ZU11** o powierzchni ok. 2,8197 ha, **ZU12** o powierzchni ok. 0,2278 ha, **ZU13** o powierzchni ok. 1,1164 ha, **ZU14** o powierzchni ok. 0,0813 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleni urządzona, mała architektura, urządzenia sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się komunikację pieszą i rowerową,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% terenu elementarnego,

d) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- wtórnego podziału terenu elementarnego;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) tereny elementarne oznaczone symbolami ZU10 i ZU11 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami ZU3, ZU4 i ZU5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami ZU2 i ZU5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami ZU2, ZU3, ZU4, ZU5 i ZU6 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami ZU2, ZU3, ZU4 i ZU5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 164. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZC1** o powierzchni ok. 19,5155 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren cmentarza;

2) zasady zagospodarowania:

a) cmentarz, budynek kaplicy, budynki stanowiące zaplecze administracyjno-gospodarcze, budynki drobnych usług cmentarnych, miejsca postojowe od strony ulic,

b) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 5% powierzchni terenu elementarnego,

c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 45% powierzchni terenu elementarnego,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,05 dla terenu elementarnego,

- nie większy niż 0,1 dla terenu elementarnego,

e) wysokość zabudowy:

- kaplicy nie większą niż 9,0 m,

- pozostałej zabudowy nie większą niż 6,0 m,

f) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

g) zakazuje się: wtórnych podziałów terenu elementarnego;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2;

4) dla zabytku chronionego ustaleniami planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako cmentarz wojenny przy ul. 6 Dywizji Piechoty na działce nr 23/1, 23/2 i część działki nr 7/1 w obrębie 16, ze względu na kompozycję przestrzenną, małą architekturę, groby i pomniki oraz zieleni i jej skład gatunkowy nakazuje się:

a) zachowanie oraz odtworzenie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności historycznie ukształtowanych granic oraz układu sieci dróg,

b) zachowanie oraz odtworzenie kompozycji oraz składu gatunkowego zieleni,

c) ochronę istniejącej małej architektury, w tym m.in. nagrobków, pomników, sarkofagów, oraz detali architektonicznych i ich odtworzenie;

5) dla zabytku chronionego ustaleniami planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako cmentarz wojenny i cmentarz ewangelicki, obecnie cmentarz komunalny przy ul. Św. Wojciecha na działce nr 7/1 w obrębie 16, ze względu na układ przestrzenny obiektu, historycznie ukształtowane granice, układ sieci dróg, układ kompozycji zieleni i szatę roślinną, jej skład gatunkowy, architekturę oraz obiekty sepulkralne nakazuje się:

a) zachowanie oraz odtworzenie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności historycznie ukształtowanych granic oraz układu sieci dróg,

b) zachowanie oraz odtworzenie kompozycji oraz składu gatunkowego zieleni,

c) ochronę istniejącej małej architektury oraz detali architektonicznych i ich odtworzenie.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) w granicach strefy "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 3) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 165. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZD1** o powierzchni ok. 0,6258 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) rodzinne ogrody działkowe,
 - b) dopuszcza się:
 - budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ogrodzenia od strony przestrzeni ogólnodostępnych jako ażurowe, o wysokości 1,0 m - 1,2 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - ogrodzenia między działkami ogrodniczymi o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - ogrodzenia w formie żywopłotów,
 - c) powierzchnia działki ogrodniczej nie mniejsza niż 300 m²;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki ogrodniczej;
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachów;
 - f) zakazuje się: podziału terenu elementarnego na działki budowlane;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 166. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZD2** o powierzchni ok. 23,6918 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) rodzinne ogrody działkowe, prywatne ogrody działkowe,
 - b) dopuszcza się:
 - budowę budynku świetlicy o: powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m² i wysokości zabudowy nie większej niż 4,5 m, poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - na terenach rodzinnych ogrodów działkowych budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenach prywatnych ogrodów działkowych budowę altan działkowych w formie wolno stojących budynków rekreacyjno-wypoczynkowych lub innych obiektów budowlanych spełniających taką funkcję o: powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie jest większa niż 12 m² i wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m w przypadku dachów płaskich i nie większej niż 5,0 m w przypadku dachów stromych,
- na terenach rodzinnych ogrodów działkowych budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach prywatnych ogrodów działkowych budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m w przypadku dachów płaskich i nie większej niż 5,0 m w przypadku dachów stromych,
- na działkach nr 388/3 i 388/4 w obrębie 11 funkcję ogrodniczą, z możliwością lokalizacji szklarni oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą o powierzchni zabudowy nie większej niż 1000 m² i wysokości nie większej niż 5,5 m,
- ogrodzenia od strony przestrzeni ogólnodostępnych jako ażurowe, o wysokości 1,0 m - 1,2 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- ogrodzenia między działkami ogrodniczymi o wysokości nie większej niż 1,5 m,
- ogrodzenia w formie żywopłotów,

c) powierzchnię działki ogrodniczej na terenach:

- rodzinnych ogrodów działkowych nie mniejszą niż 300 m²,
- prywatnych ogrodów działkowych nie większą niż 500 m²,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni działki ogrodniczej, za wyjątkiem lit. b tiret szóste;

e) geometrię dachów: dowolne formy dachów,

f) zakazuje się: podziału terenu elementarnego na działki budowlane;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 167. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZD3** o powierzchni ok. 14,4310 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;

2) zasady zagospodarowania:

a) rodzinne ogrody działkowe,

b) dopuszcza się:

- budowę domu budynku świetlicy o: powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² i wysokości zabudowy nie większej niż 4,5 m, poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

- budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- budowę budynków gospodarczych o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ogrodzenia od strony przestrzeni ogólnodostępnych jako ażurowe, o wysokości 1,0 m - 1,2 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- ogrodzenia między działkami ogrodniczymi o wysokości nie większej niż 1,5 m,
- ogrodzenia w formie żywopłotów,

c) powierzchnię działki ogrodniczej nie mniejszą niż 300 m²,

d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki ogrodniczej,

e) geometrię dachów: dowolne formy dachów,

f) zakazuje się: podziału terenu elementarnego na działki budowlane;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 168. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZD4** o powierzchni ok. 2,4512 ha, **ZD5** o powierzchni ok. 7,9460 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych;

2) zasady zagospodarowania:

a) rodzinne ogrody działkowe,

b) dopuszcza się:

- tereny upraw polowych, łąki, pastwiska,

- budowę budynku świetlicy (1 budynek dla obydwu terenów elementarnych) o: powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² i wysokości zabudowy nie większej niż 4,5 m, poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

- budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- budowę budynków gospodarczych o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dla obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały przebudowę i remont,

- ogrodzenia od strony przestrzeni ogólnodostępnych jako ażurowe, o wysokości 1,0 m - 1,2 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

- ogrodzenia między działkami ogrodniczymi o wysokości nie większej niż 1,5 m,

- ogrodzenia w formie żywopłotów,

c) powierzchnię działki ogrodniczej nie mniejszą niż 300 m²,

d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki ogrodniczej,

e) geometrię dachów: dowolne formy dachów,

f) zakazuje się: podziału terenów elementarnych na działki budowlane;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem ZD4 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) teren elementarny oznaczony symbolem ZD5 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W I" pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 169. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **Zn1** o powierzchni ok. 3,2645 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni nieurządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleni nieurządzona,

b) dopuszcza się:

- zieleni urządzonej i wody powierzchniowe,
- obiekty małej architektury i urządzenia sportu i rekreacji,

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- groduzenia,
- wtórnych podziałów,
- nowych nasadzeń zieleni wysokiej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu elementarnego,

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 170. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **Zn2** o powierzchni ok. 6,7280 ha, **Zn3** o powierzchni ok. 8,2231 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleni nieurządzona,

b) dopuszcza się:

- zieleni urządzonej, uprawy polowe, łąki, pastwiska,
- obiekty małej architektury i urządzenia sportu i rekreacji,

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- groduzenia,

- wtórnych podziałów,
- nowych nasadzeń zieleni wysokiej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu elementarnego;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 171. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1** o powierzchni ok. 2,2315 ha, **WS2** o powierzchni ok. 2,4607 ha, **WS3** o powierzchni ok. 1,2843 ha, **WS4** o powierzchni ok. 1,3158 ha, **WS5** o powierzchni ok. 0,4994 ha, **WS6** o powierzchni ok. 0,5549 ha, **WS7** o powierzchni ok. 3,5344 ha, **WS8** o powierzchni ok. 0,1762 ha, **WS9** o powierzchni ok. 0,4465 ha, **WS10** o powierzchni ok. 0,6799 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania:

a) rzeki, strumienie, kanały,

b) dopuszcza się:

- realizację budowli hydrotechnicznych, obiektów i urządzeń komunikacji wodnej m.in. przystani, mostów, pomostów, kładek, pochylni i kei wraz z niezbędną infrastrukturą,

- na terenie WS2 dla relikwów Batardeau, ze względu na formę architektoniczną, funkcję styl oraz czas powstania, prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez odbudowę obiektu w formie nawiązującej do historycznej,

- ograniczenie ilości historycznych podpór oraz możliwość wprowadzenia funkcji krytego pasażu,

- budowę mostów drogowych,

- rozbudowę i przebudowę istniejących mostów drogowych,

c) zakazuje się: lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem WS4 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami WS1, WS2 i WS3 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9 i WS10 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami WS1, WS2, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9 i WS10 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 172. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **G1** o powierzchni ok. 0,1760 ha ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 0,5 dla działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy: nie większą niż 6,0 m;

e) geometria dachów: dowolne formy dachów;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 800 m².

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

§ 173. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **E1** o powierzchni ok. 0,5860 ha ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 45% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 0,8 dla działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków nie większą niż 22,0 m,

- dla obiektów i urządzeń nie większą niż 25,0 m,

e) geometrię dachów: dachy dowolne;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 174. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1** o powierzchni ok. 0,1078 ha ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – kotłownia gazowa;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 1,2 dla działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy: nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,

e) wysokość kominów i instalacji: nie większą niż 15,0 m od poziomu terenu,

f) geometrię dachów: dowolne formy dachów;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 150 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 175. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **K1** o powierzchni ok. 0,0476 ha, **K2** o powierzchni ok. 0,4828 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 0,5 dla działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy: nie większą niż 6,0 m,

e) geometrię dachu: dowolne formy dachów;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 50 m²;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem K1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 176. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDp1** o powierzchni ok. 0,6626 ha, **KDp2** o powierzchni ok. 1,4819 ha, **KDp3** o powierzchni ok. 0,3098 ha, **KDp4** o powierzchni ok. 0,1150 ha, **KDp5** o powierzchni ok. 0,3110 ha, **KDp6** o powierzchni ok. 0,3830 ha, **KDp7** o powierzchni ok. 0,1463 ha, **KDp8** o powierzchni ok. 0,4783 ha, **KDp9** o powierzchni ok. 0,0193 ha, **KDp10** o powierzchni ok. 0,7403 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) ogólnodostępne miejsca postojowe wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami, obiekty kubaturowe typu portiernia, sanitariaty,

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDp1 i KDp6 liczba naziemnych miejsc postojowych nie może przekraczać 50 miejsc postojowych,

c) dopuszcza się:

- na terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDp1, KDp2 i KDp5 parkingi wielopoziomowe z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,

- lokalizację usług gastronomicznych na ostatniej kondygnacji parkingu wielopoziomowego,

d) powierzchnię zabudowy dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDp1, KDp2, KDp3, KDp5 i KDp6: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDp3, KDp4, KDp6, KDp7, KDp8, KDp9 i KDp10 łączną powierzchnię obiektów kubaturowych typu portiernia, sanitariaty, nie większą niż 50 m²,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy:

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDp1, KDp3 i KDp5 nie większą niż 12,0 m,

- dla terenu elementarnego oznaczonych symbolami KDp2 nie większą niż 15,0 m,

- dla terenu elementarnego oznaczonych symbolami KDp6 nie większą niż 10,0 m,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDp pozostałych nie większą niż 4,5 m,

h) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,

- nie większy niż 3,0 dla działki budowlanej,

i) geometrię dachu: dachy płaskie,

j) nakazuje się: zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN8 poprzez teren elementarny oznaczony symbolem KDp6,

k) zakazuje się: wtórnych podziałów,

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDp1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny oznaczony symbolem KDp1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) teren elementarny oznaczony symbolem KDp10 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDp2, KDp3, KDp4 i KDp7 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

5) teren elementarny oznaczony symbolem KDp1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KDp1, KDp2, KDp3, KDp4, KDp5, KDp6 i KDp7 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

7) tereny elementarne oznaczone symbolami KDp4, KDp5, KDp6 i KDp10 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 177. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KX1** o powierzchni ok. 0,5151 ha, **KX2** o powierzchni ok. 0,2722 ha, **KX3** o powierzchni ok. 0,2173 ha, **KX5** o powierzchni ok. 0,0136 ha, **KX6** o powierzchni ok. 0,2570 ha, **KX7** o powierzchni ok. 0,1879 ha, **KX8** o powierzchni ok. 0,1241 ha, **KX9** o powierzchni ok. 0,1068 ha, **KX10** o powierzchni ok. 0,0750 ha, **KX11** o powierzchni ok. 0,0279 ha, **KX12** o powierzchni ok. 0,0438 ha, **KX13** o powierzchni ok. 0,0438 ha, **KX14** o powierzchni ok. 0,0453 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji pieszej;

2) dopuszcza się komunikację rowerową;

3) zasady zagospodarowania: szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 3,0 - 10,0 m.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem KX1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny oznaczony symbolem KX3 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami KX3 i KX5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KX1 i KX2 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami KX1, KX2, KX3, KX5, KX6, KX7, KX8 i KX9 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KX1, KX2, KX3, KX5, KX6, KX7 i KX9 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 178. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX4** o powierzchni ok. 0,3093 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;

2) dopuszcza się komunikację rowerową;

3) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 3,0 - 10,0 m,

b) nakazuje się zachowanie istniejącego budynku usługowego, w zakresie usług związanych z obsługą turysty, w tym gastronomii,

c) utrzymanie istniejącego budynku bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;

4) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako kuźnia przy ul. Szpitalnej 8, ze względu na bryłę budynku, ceglane elewacje ścian, kompozycje elewacji, kształt i podziały okien:

a) zakazuje się:

- rozbudowy i nadbudowy,

- zmiany kształtów dachów,

- realizacji dociepleń zewnętrznych, lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie oraz odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie oraz odtworzenie i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,

- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,

c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 179. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG** o łącznej powierzchni 26,4443 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 25,0 do 40,0 m,

b) nakazuje się realizację dwóch jezdni o minimum dwóch pasach ruchu.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDG3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny oznaczony symbolem KDG3 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) teren elementarny oznaczony symbolem KDG2 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG1, KDG2 i KDG4 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG1, KDG3, KDG4 i KDG6 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG1, KDG2, KDG3, KDG4, KDG6 i KDG7 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

7) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG1, KDG2, KDG4, KDG6 i KDG7 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 180. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG/WS1** o powierzchni ok. 0,0657 ha, **KDG/WS2** o powierzchni ok. 0,0714 ha, **KDG/WS3** o powierzchni ok. 0,1397 ha, **KDG/WS4** o powierzchni ok. 0,0632 ha, **KDG/WS5** o powierzchni ok. 0,0493 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej na wodzie płynącej;

2) zasady zagospodarowania dla dróg:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 25,0 do 40,0 m,

b) nakazuje się realizację dwóch jezdni o minimum dwóch pasach ruchu,

3) zasady zagospodarowania dla wód płynących:

a) rzeki, kanały,

b) dopuszcza się:

- realizację budowli hydrotechnicznych, obiektów i urządzeń komunikacji wodnej m.in. mostów, pomostów, kładek, pochylni i kei wraz z niezbędną infrastrukturą,

- na terenie KDG/WS3 dla relikwów Batardeau, ze względu na formę architektoniczną, funkcję styl oraz czas powstania, prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez odbudowę obiektu w formie nawiązującej do historycznej,

- ograniczenie ilości historycznych podpór oraz możliwość wprowadzenia funkcji krytego pasażu,

c) zakazuje się lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem lit. b.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

- 1) teren elementarny oznaczony symbolem KDG/WS1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 2) teren elementarny oznaczony symbolem KDG/WS4; znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 3) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG/WS1 i KDG/WS3 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG/WS2, KDG/WS3, KDG/WS4 i KDG/WS5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDG/WS3, KDG/WS4 i KDG/WS5 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 181. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** o łącznej powierzchni 2,7723 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 20,0 do 30,0 m,
 - b) nakazuje się realizację dwóch jezdni o minimum dwóch pasach ruchu.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny oznaczony symbolem KDZ1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;
- 2) w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 182. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** o łącznej powierzchni 14,3999 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania: szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 12,0 do 22,0 m.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

- 1) tereny elementarne oznaczone symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL11 i KDL10 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) tereny elementarne oznaczone symbolami KDL1, KDL6, KDL7, KDL10, KDL11, KDL12, KDL13 i KDL14 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu,

3) tereny elementarne oznaczone symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11 i KDL12 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL5, KDL6, KDL7, KDL9, KDL10, KDL11, KDL12, KDL13 i KDL14 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 183. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL/WS1** o powierzchni ok. 0,0816 ha i **KDL/WS2** o powierzchni ok. 0,0938 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej na wodzie płynącej;

2) zasady zagospodarowania dla dróg: szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 12,0 do 22,0 m,

3) zasady zagospodarowania dla wód płynących:

a) rzeki, kanały,

b) dopuszcza się realizację:

- obiektów i urządzeń komunikacji wodnej m.in. mostów, pomostów, kładek, pochylni i kei wraz z niezbędną infrastrukturą,

- budowli hydrotechnicznych,

c) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) dla zabytków chronionych ustaleniami planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków - mostów nad rzeką Parsętą i nad Kanałem Drzewnym w ciągu drogi publicznej ul. ppor. E. Łopuskiego, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania:

a) zakazuje się przebudowy, nadbudowy i rozbiórki,

b) nakazuje się:

- zachowanie oraz odtworzenie historycznej konstrukcji mostu belkowego, dwuprzęsłowego,

- zachowanie i odtworzenie elementów ceglanych i kamiennych (przyczółki ceglane, kamienne izbice),

- zachowanie oraz odtworzenie historycznego kształtu metalowych przęseł,

- zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych – w balustradzie element z kotwicą.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) teren elementarny oznaczony symbolem KDL/WS2 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

2) tereny elementarne oznaczone symbolami KDL/WS1 i KDL/WS2 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu,

b) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa.

§ 184. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** o łącznej powierzchni ok. 18,0030 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 10,0 do 18,0 m,

b) dla nowoprojektowanych dróg w terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDD14 i KDD15 nakazuje się:

- realizację miejsc postojowych równoległe do jezdni, po dwa miejsca oddzielone drzewami,
- realizację obustronnej alei drzew, z uwzględnieniem ww. miejsc postojowych,
- realizację obustronnych chodników;

3) dla zabytku chronionego ustaleniami planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – mostu łączącego ul. Basztową z ul. Młyńską (na działce nr 331/6 w obrębie 11), ze względu na konstrukcję i materiały:

a) zakazuje się przebudowy i rozbiórki,

b) nakazuje się zachowanie i odtworzenie:

- historycznej konstrukcji mostu dwuprzęsłowego arkadowego,
- elementów ceglanych i kamiennych (filary, izbice),
- historycznego kształtu metalowych przęseł.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDD1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny oznaczony symbolem KDD1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) teren elementarny oznaczony symbolem KDD34 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDD2, KDD4, KDD5, KDD6, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD13, KDD14; KDD15 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDD1, KDD13, KDD16, KDD19, KDD20 i KDD21 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14 i KDD15 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

7) tereny elementarne oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD13, KDD16, KDD19, KDD20, KDD21 i KDD25 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 185. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** o łącznej powierzchni ok. 17,4082 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania: szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych od 4,5 do 12,0 m.

2. Obszary i obiekty zabytkowe:

1) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDW1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r.;

2) teren elementarny oznaczony symbolem KDW1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW88, KDW89, KDW90, KDW91 i KDW92 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

4) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW13, KDW14, KDW19, KDW20, KDW21; KDW6, KDW12 i KDW11 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW22, KDW28, KDW31.1, KDW31.2 i KDW32 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26 i KDW86 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

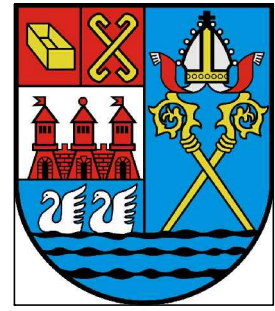
7) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW6, KDW11, KDW12, KDW14, KDW15, KDW16, KDW19, KDW18, KDW22, KDW24, KDW25, KDW26, KDW28, KDW31.1, KDW31.2, KDW32, KDW56, KDW86 i KDW87 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 186. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Woźniak

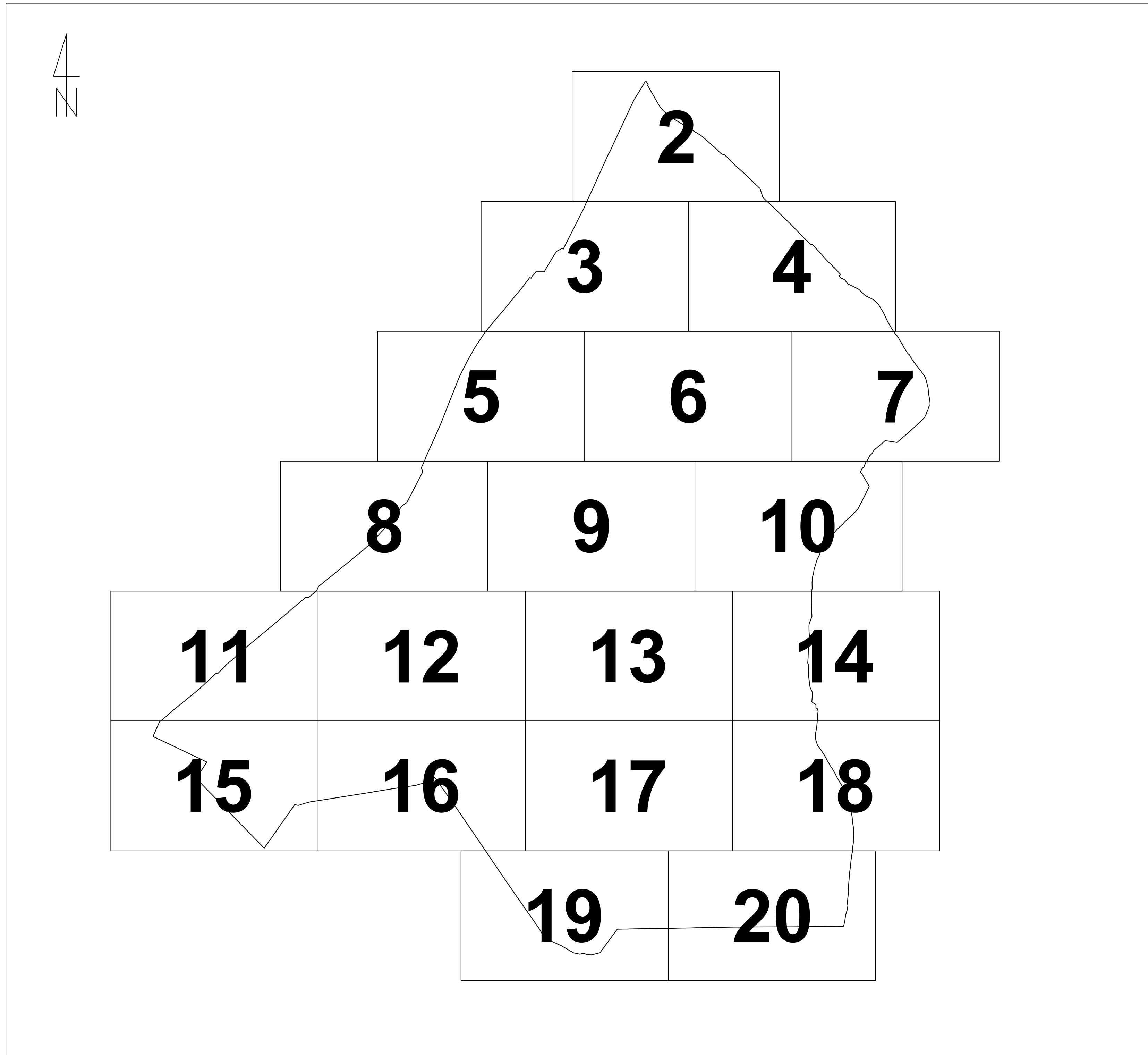


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBZEG "5 - TRZEBIATOWSKA"
Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK O NR 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR10/9, 74/3,
122/6, OBRĘB 18.**

załącznik nr 1
do uchwały Nr V/54/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 26 lutego 2019 r.

arkusz nr 1 z 20

PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

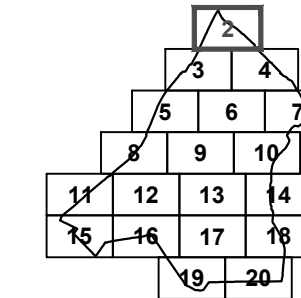
OZNACZENIA LINIOWE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

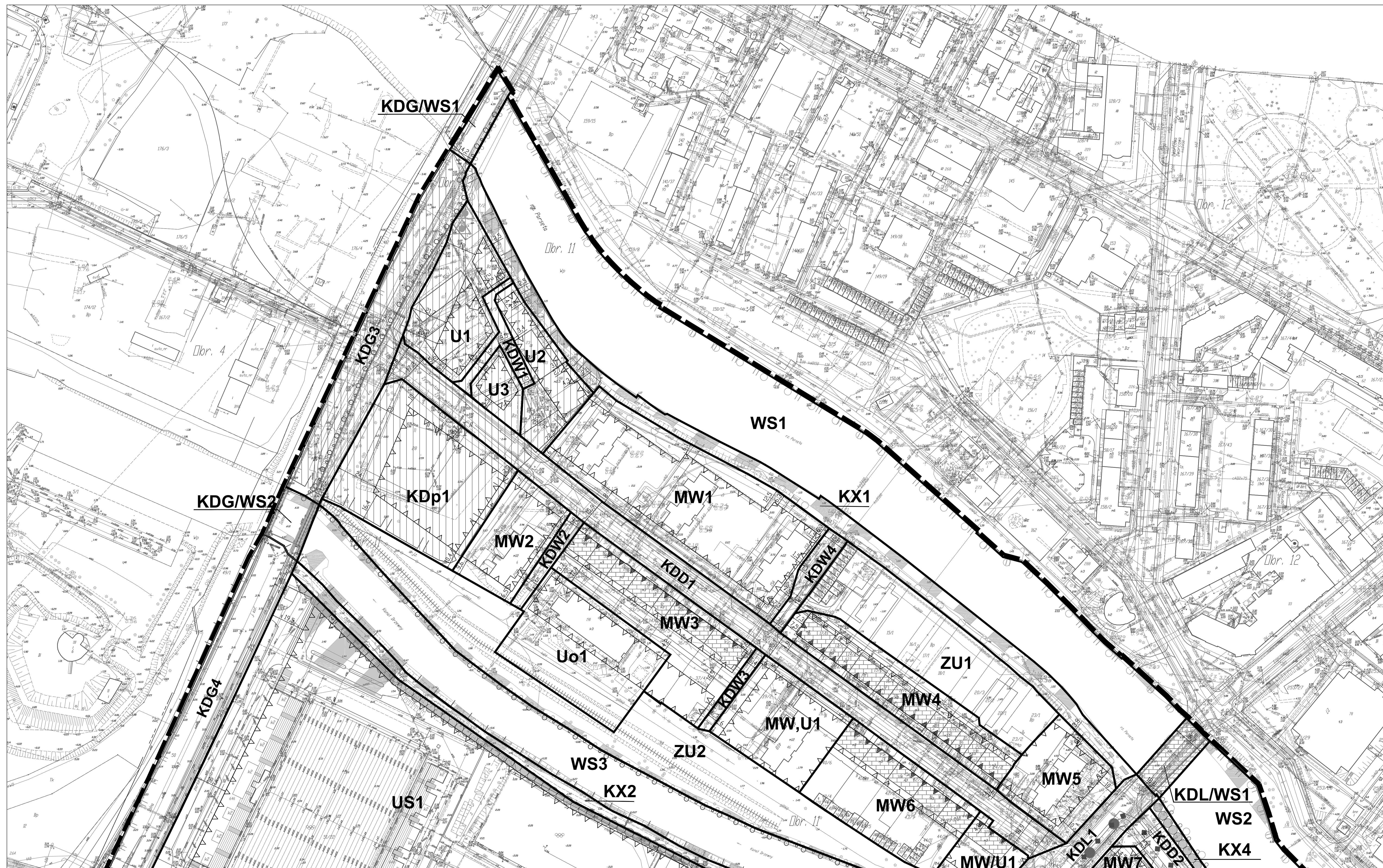
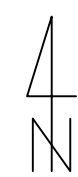
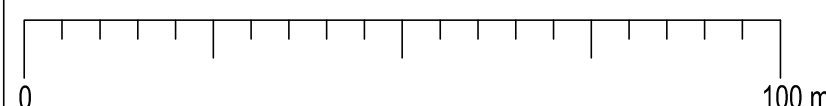
PRZEZNACZENIE TERENÓW

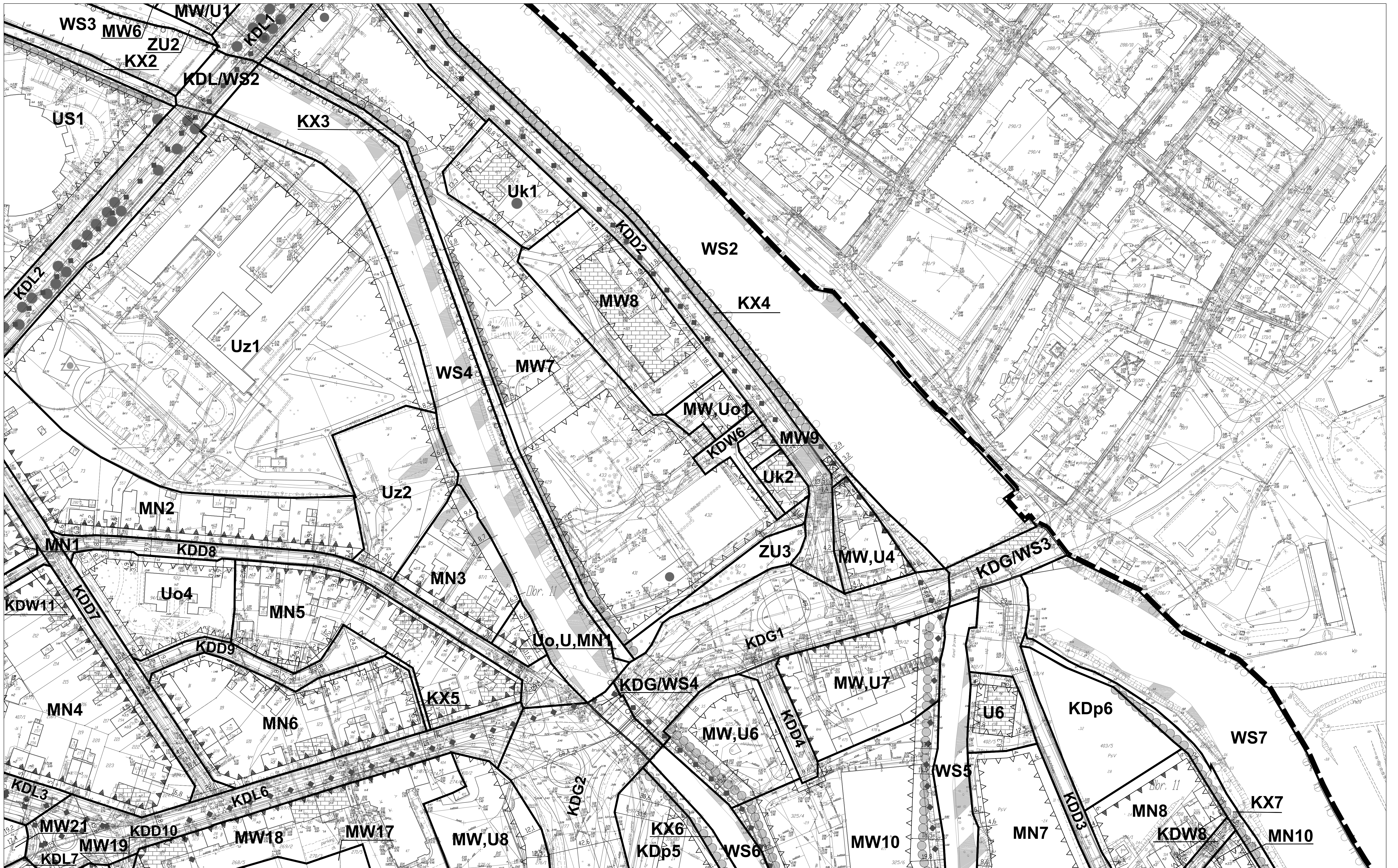
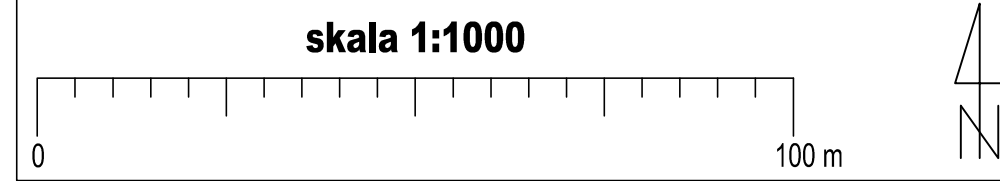
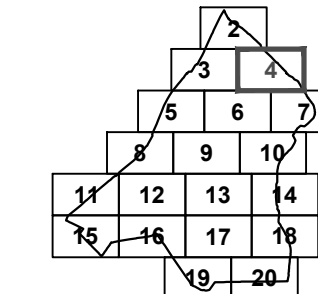
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW,MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW,MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW,Uo** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I LUB USŁUG OŚWIATY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U** TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U,Uo,Usw** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- U,MW,Usw** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- U,Uk,Uz,Usw,Uo** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB USŁUG KULTURY I LUB USŁUG ZDROWIA I LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO I LUB USŁUG OŚWIATY
- U,Uz,Uo,Usw** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB USŁUG ZDROWIA I LUB USŁUG OŚWIATY I LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- Ua** TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
- Ua/MW** TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI I LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- Uk** TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY
- Uo** TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- Uo,U,MN** TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Uo,Usw** TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I LUB ZABUDOWY USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- Uz** TERENY ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
- U,KDs** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- U,P** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- US** TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZP** TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO PARKU
- ZU** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC** TERENY CMENTARZA
- ZD** TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- Zn** TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH WRAZ Z OTULINĄ BIOLOGICZNĄ
- G** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TŁOCZNIĄ GAZU
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- C** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNIA
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- KDp** TERENY PARKINGÓW I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KX** TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDG/WS** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ NA WODZIE PŁYNAJĄCJ
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

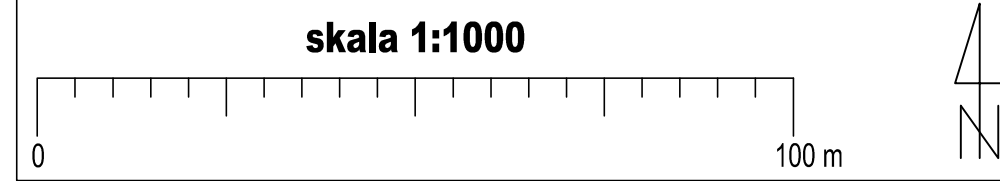
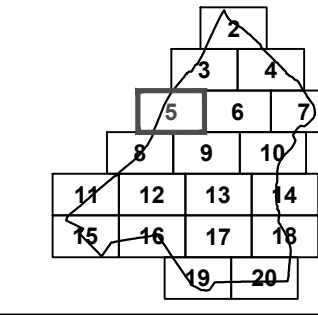
- KDL/WS** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ NA WODZIE PŁYNAJĄCJ
 - KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- SZPALERY DRZEW
 - ZIELEŃ IZOLACYJNA
- ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE**
- ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
 - GRANICA STREFY "W I" PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
 - GRANICA STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OCHRONA EKSPOZYCJI HISTORYCZNYCH ZESPÓŁÓW LUB ICH DOMINANT
 - GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- DOMINANTY PRZESTRZENNE
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
 - GRANICA STREFY OCHRONNEJ KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPIŚÓW ODRĘBNYCH**
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "KOSZAŁIŃSKI PAS NADMORSKI"
 - POMNIKI PRZYRODY
 - GRANICA PROJEKTOWANEGO ZESPÓŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "PRADOLINA I DOLINA RZĘKI PARSETY"
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DORZECZE PARSETY PLH 32007
 - OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A-1568
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STREFA UZDROWISKOWA Bw
 - STREFA UZDROWISKOWA C
 - UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - UJĘCIA WÓD MINERALNYCH
 - UJĘCIA WÓD MINERALNYCH WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
 - ŹRÓDŁO SOLANKI KOŁOBZESKIEJ
 - TERENY ZAMKNIĘTE
- POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 110kV
 - RUROCIĄG TŁOCZNY DN 800 WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
 - WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA O SZEROKOŚCI 50 M
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA O SZEROKOŚCI 150 M
 - SUGEROWANY PODZIAŁ DZIAŁEK
 - GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO
 - GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI

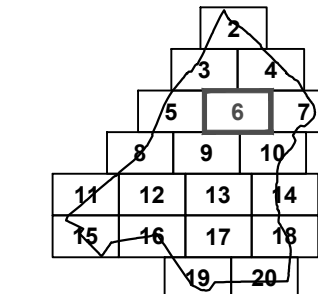


skala 1:1000

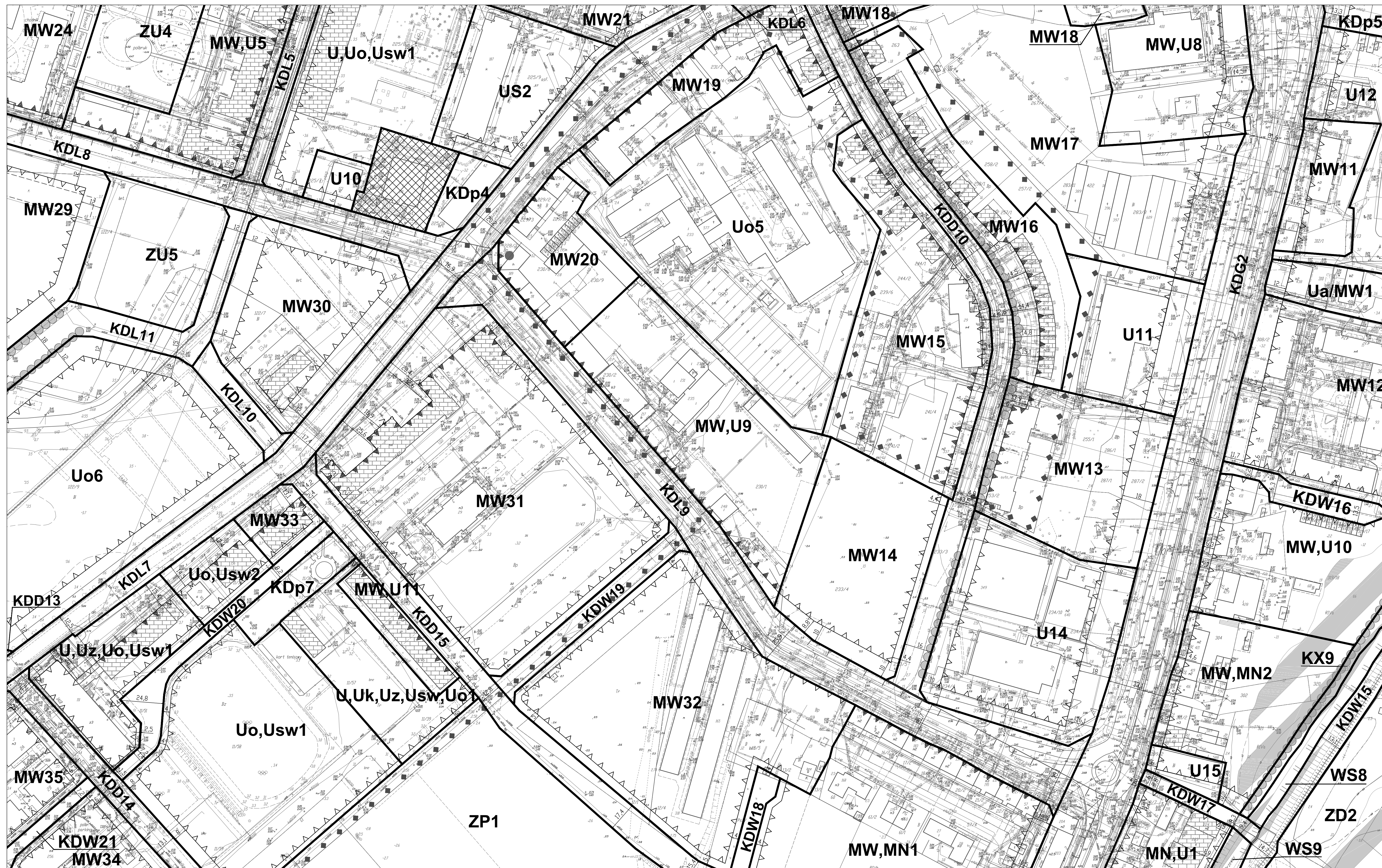
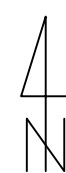
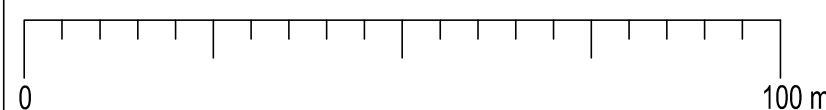


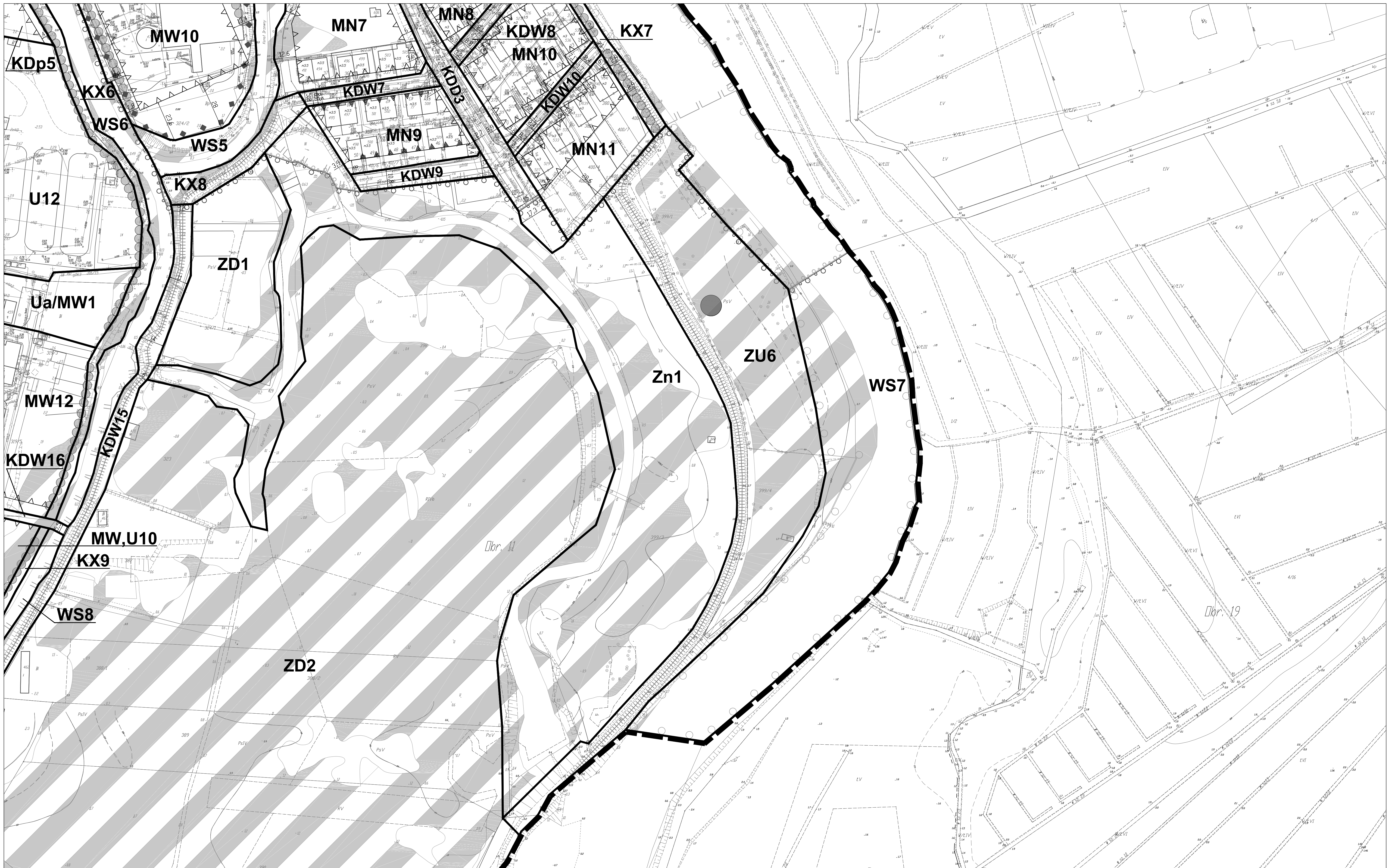
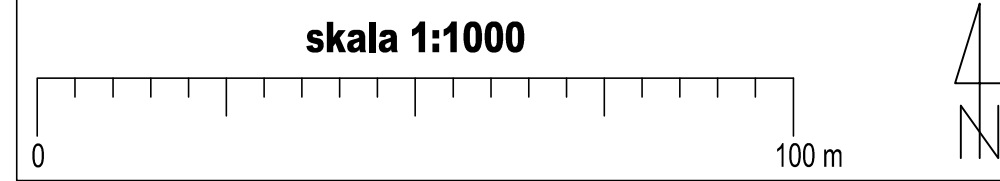
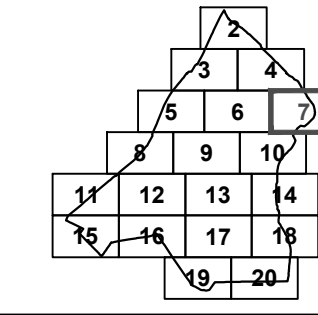


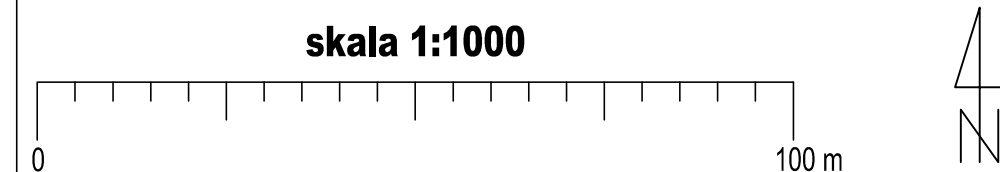
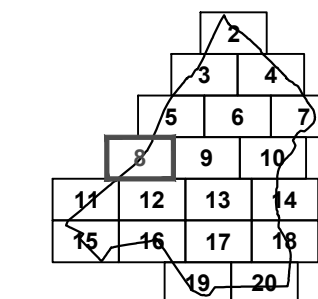


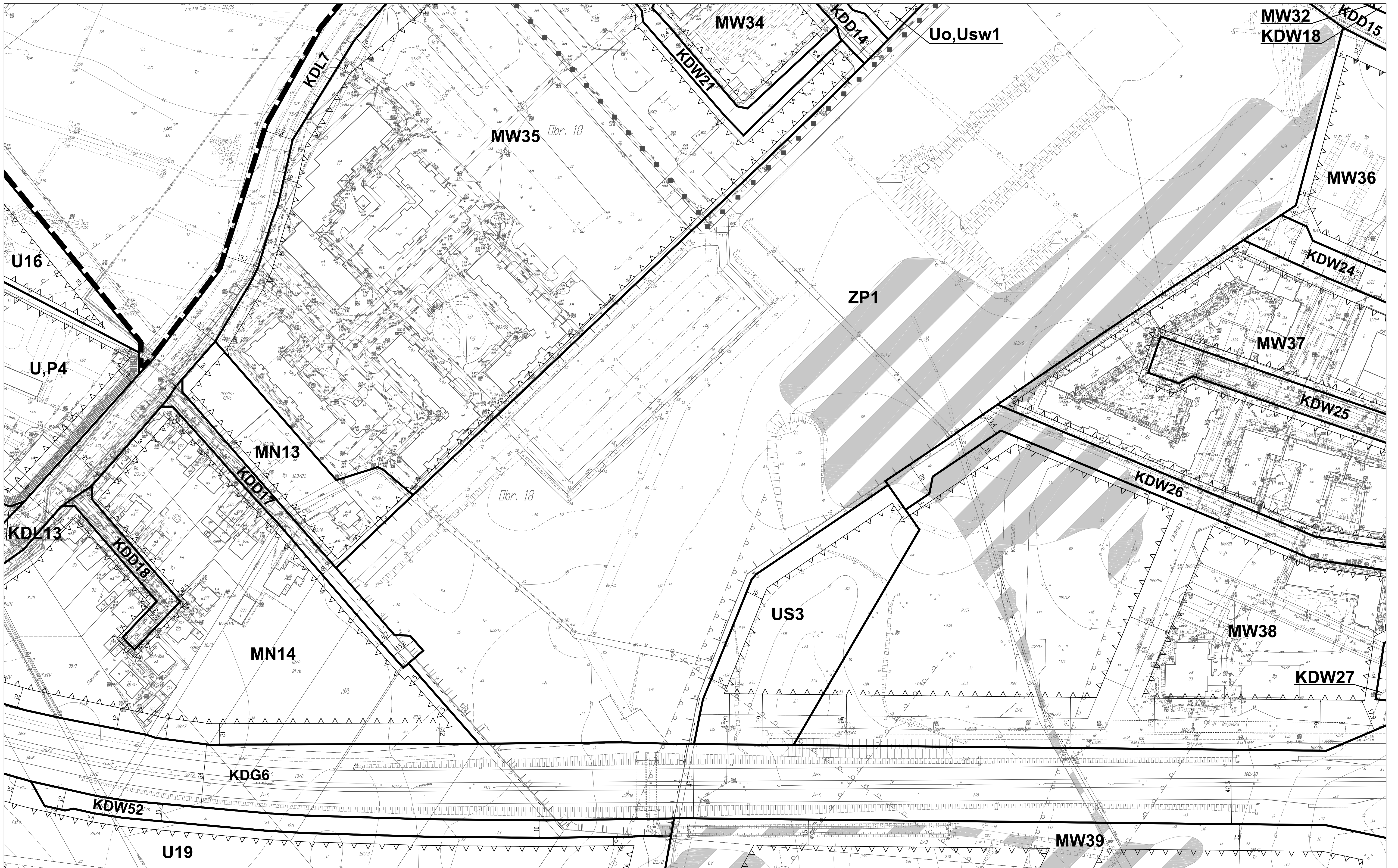
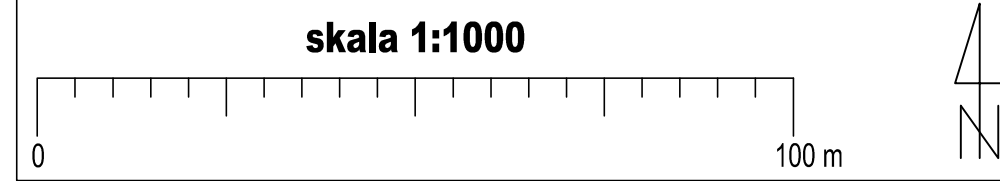
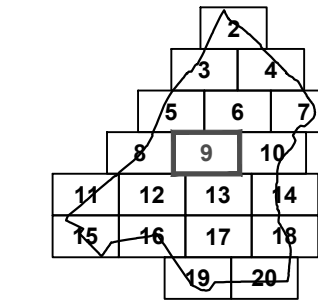


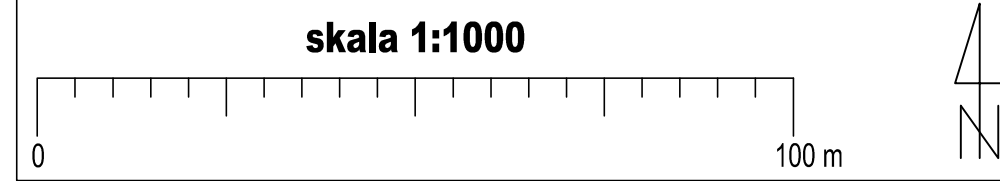
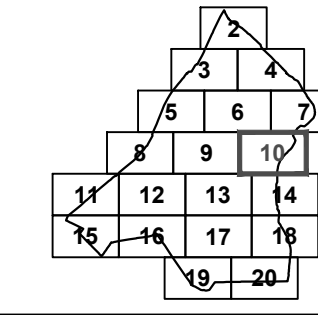
skala 1:1000

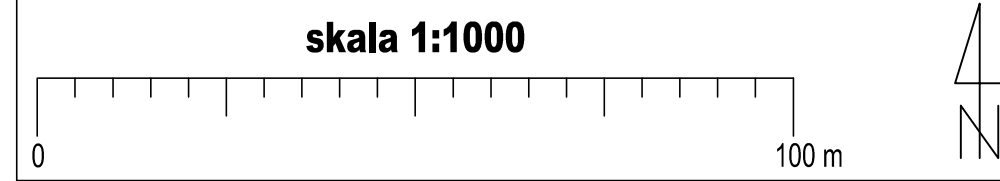
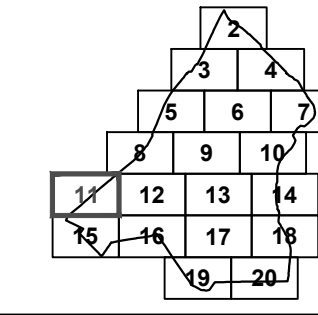


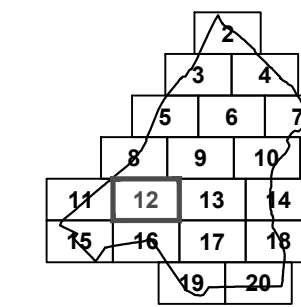




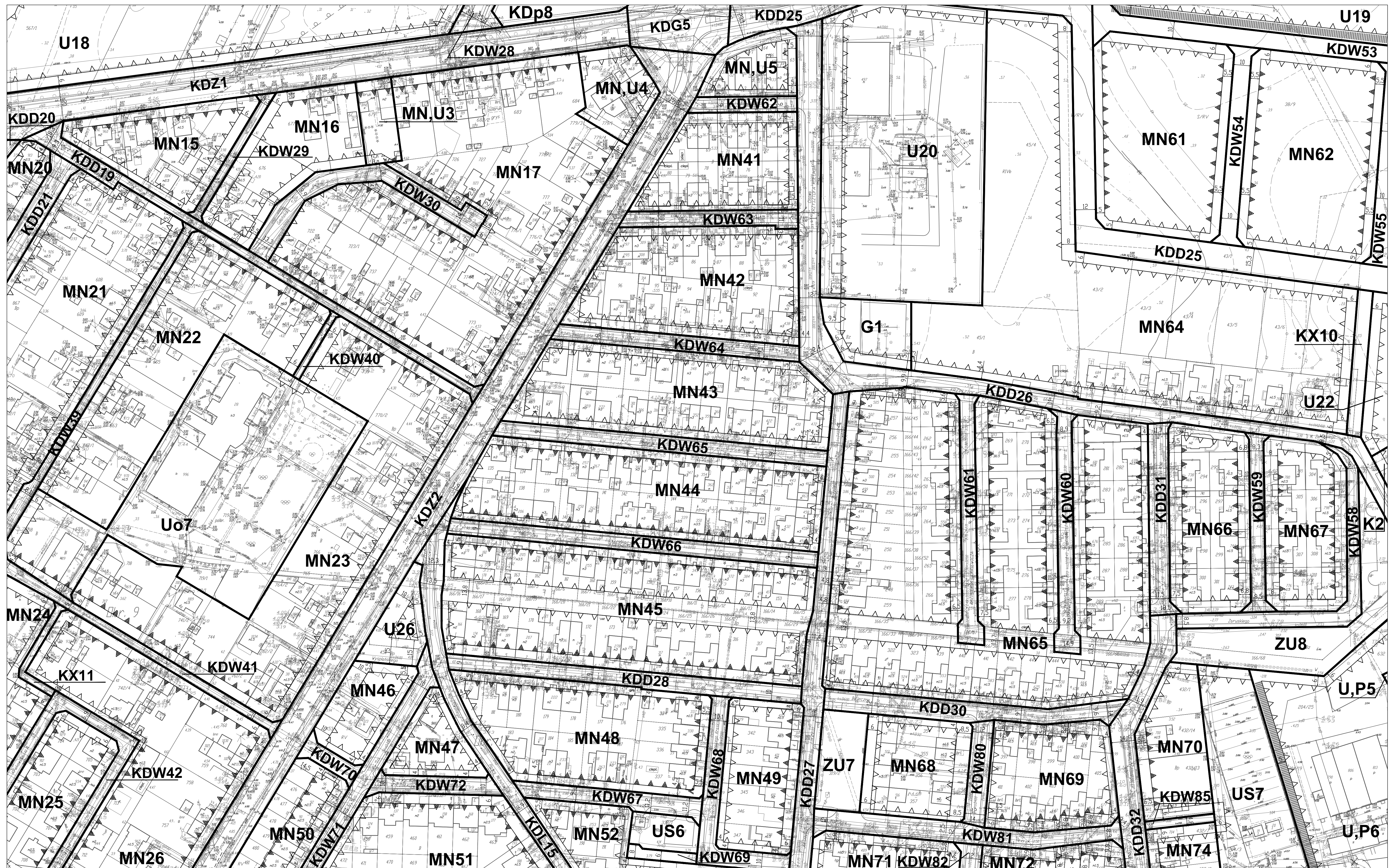
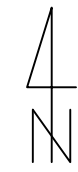
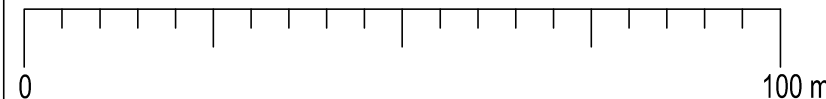


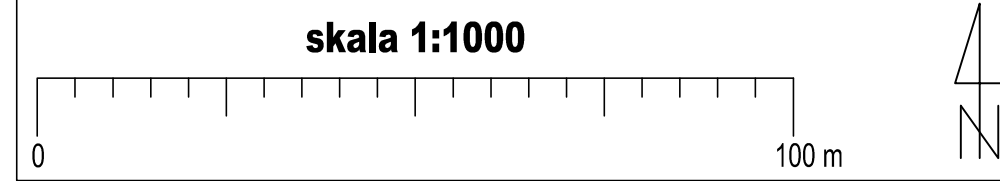
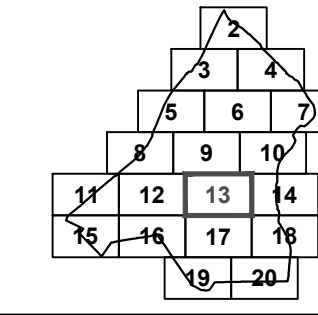


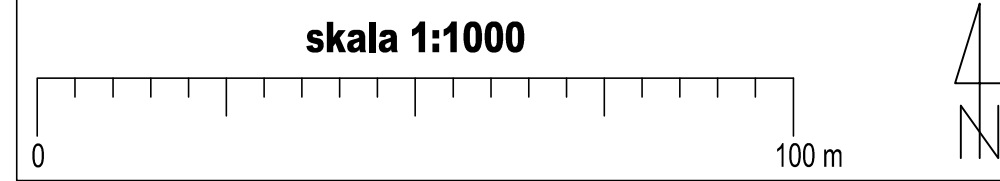
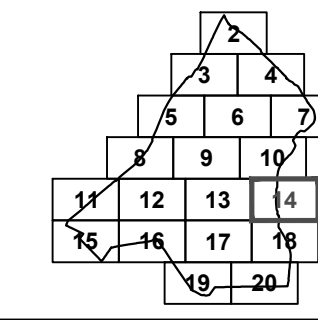


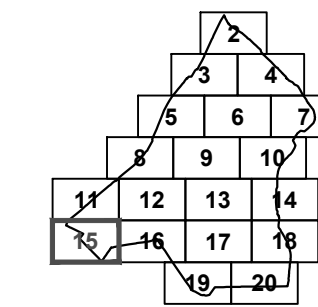


skala 1:1000

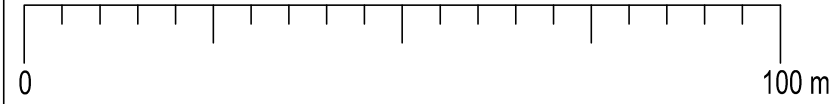


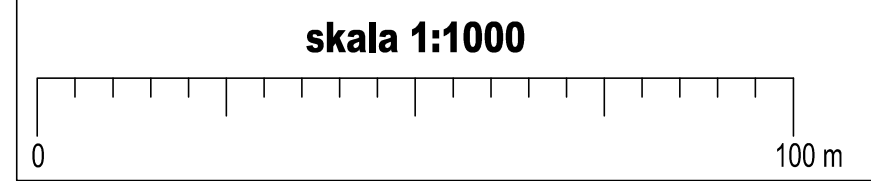
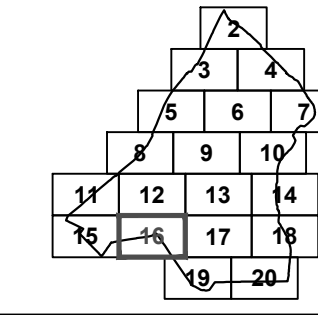


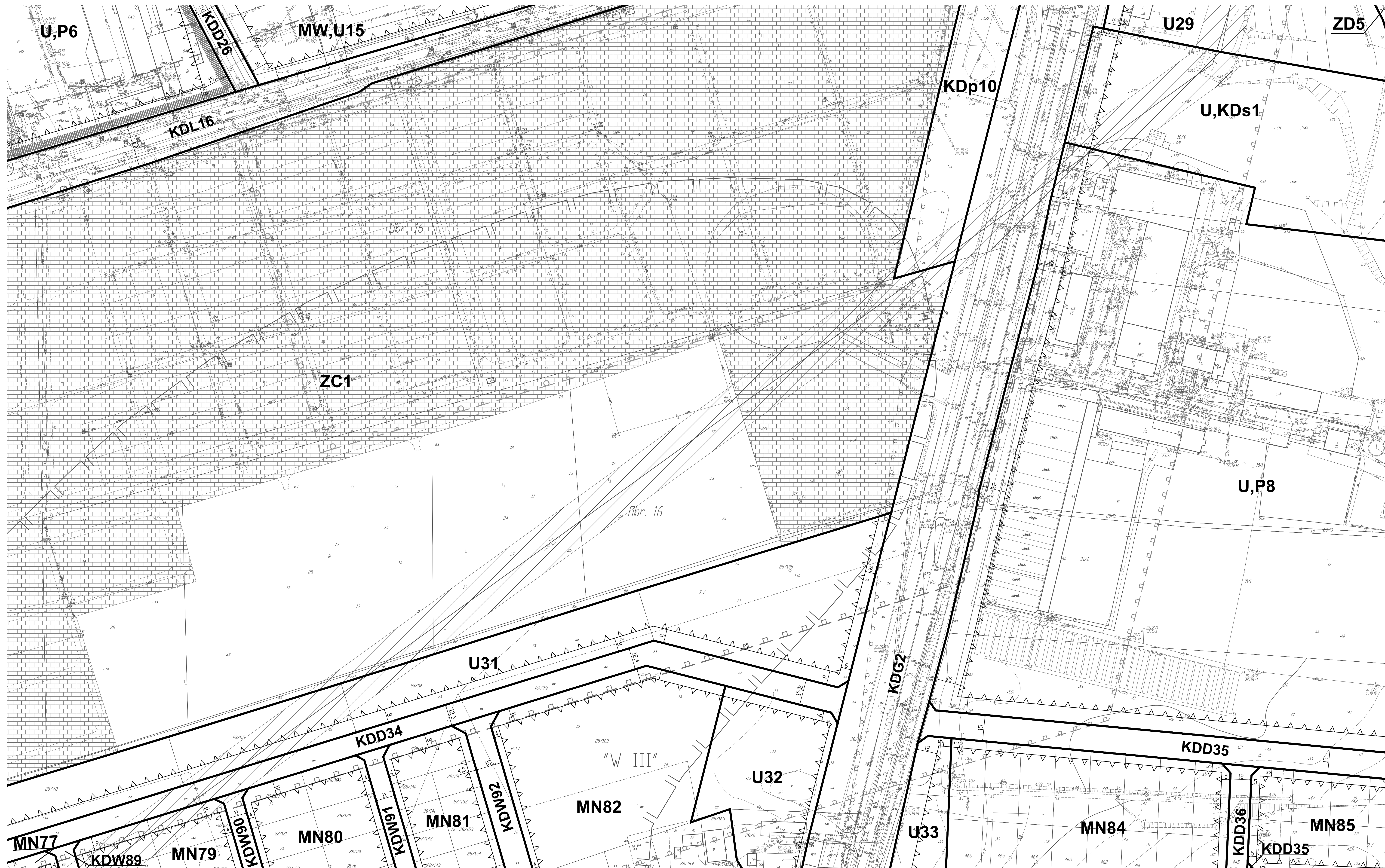
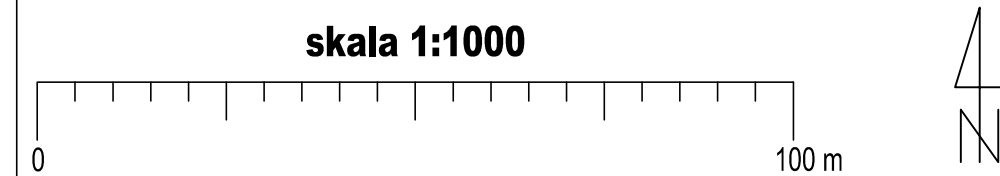
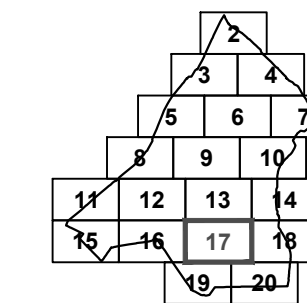


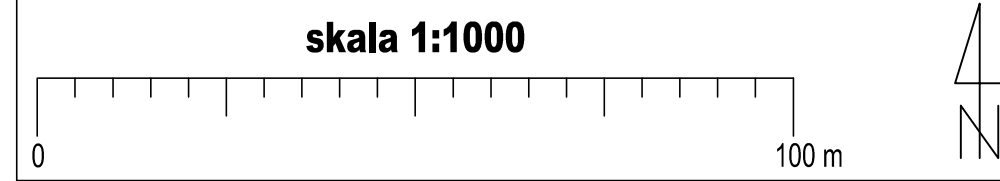
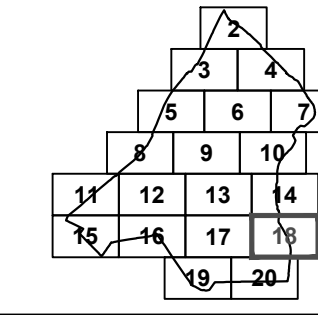


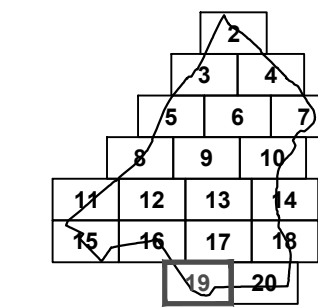
skala 1:1000



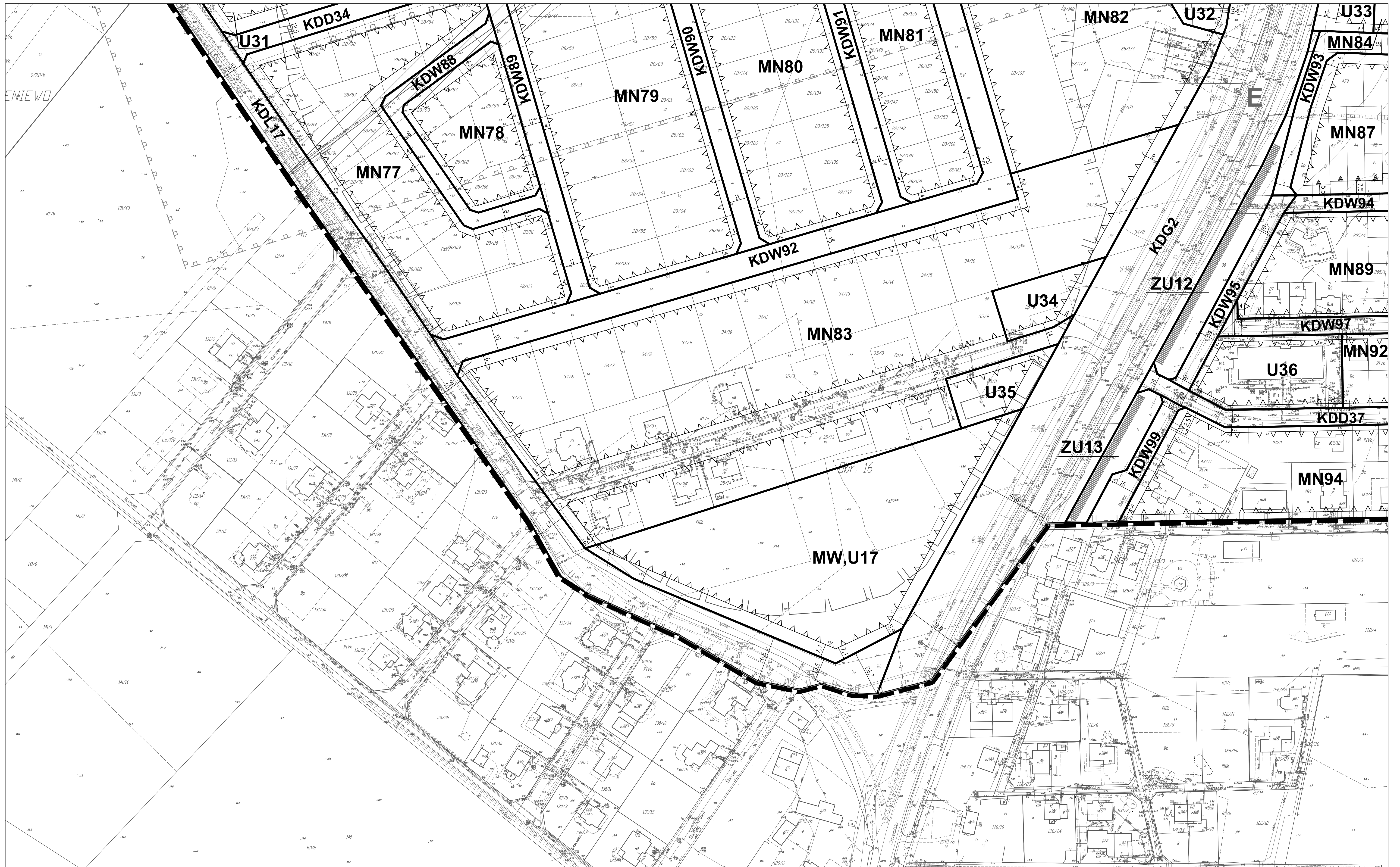
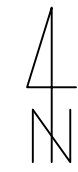
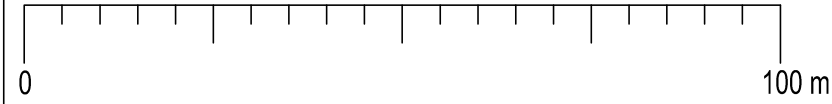


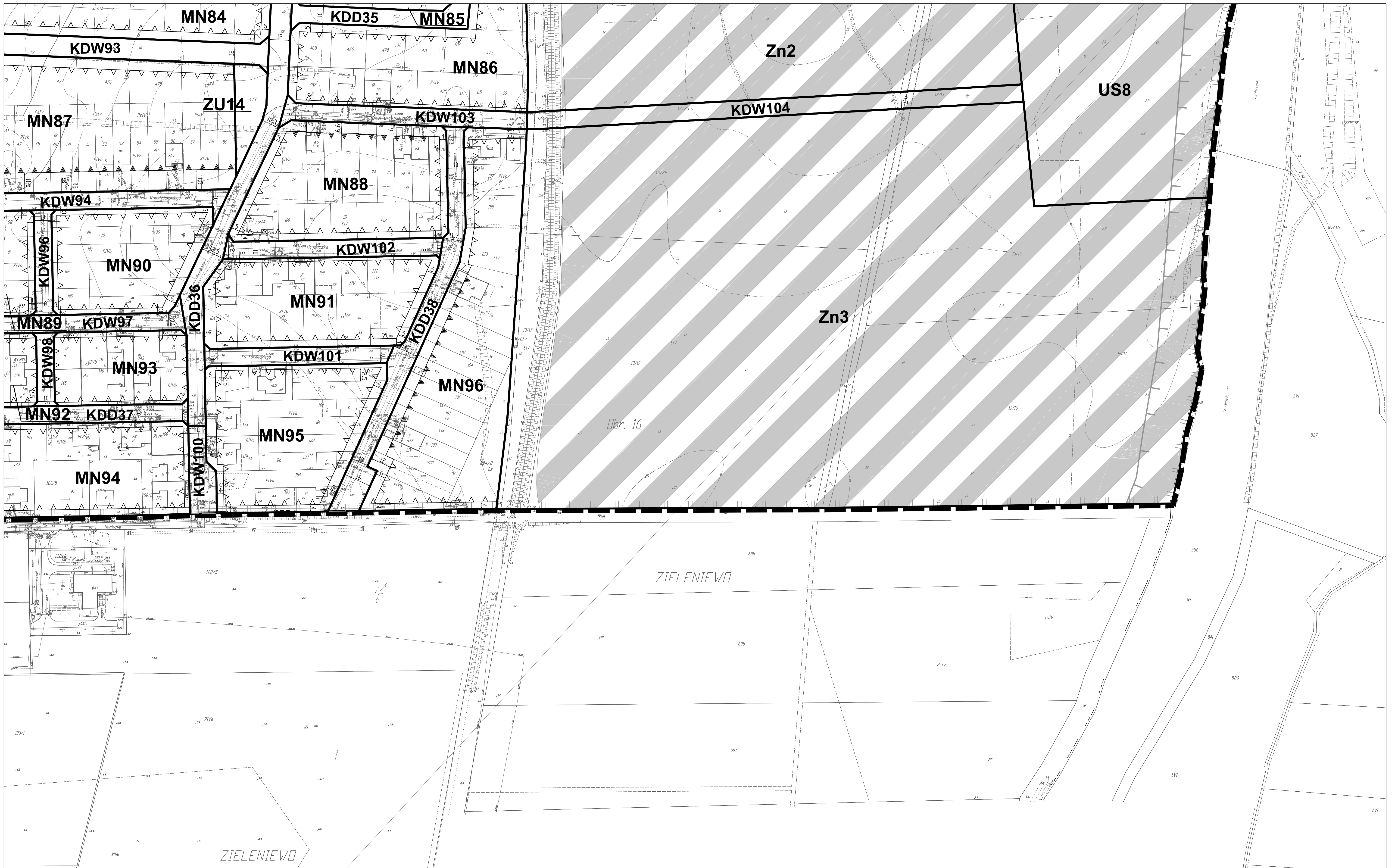
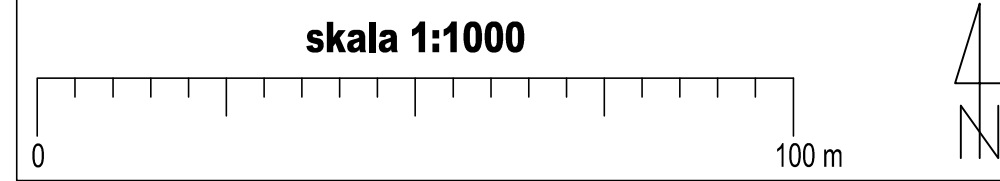
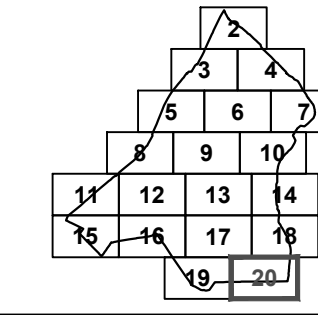






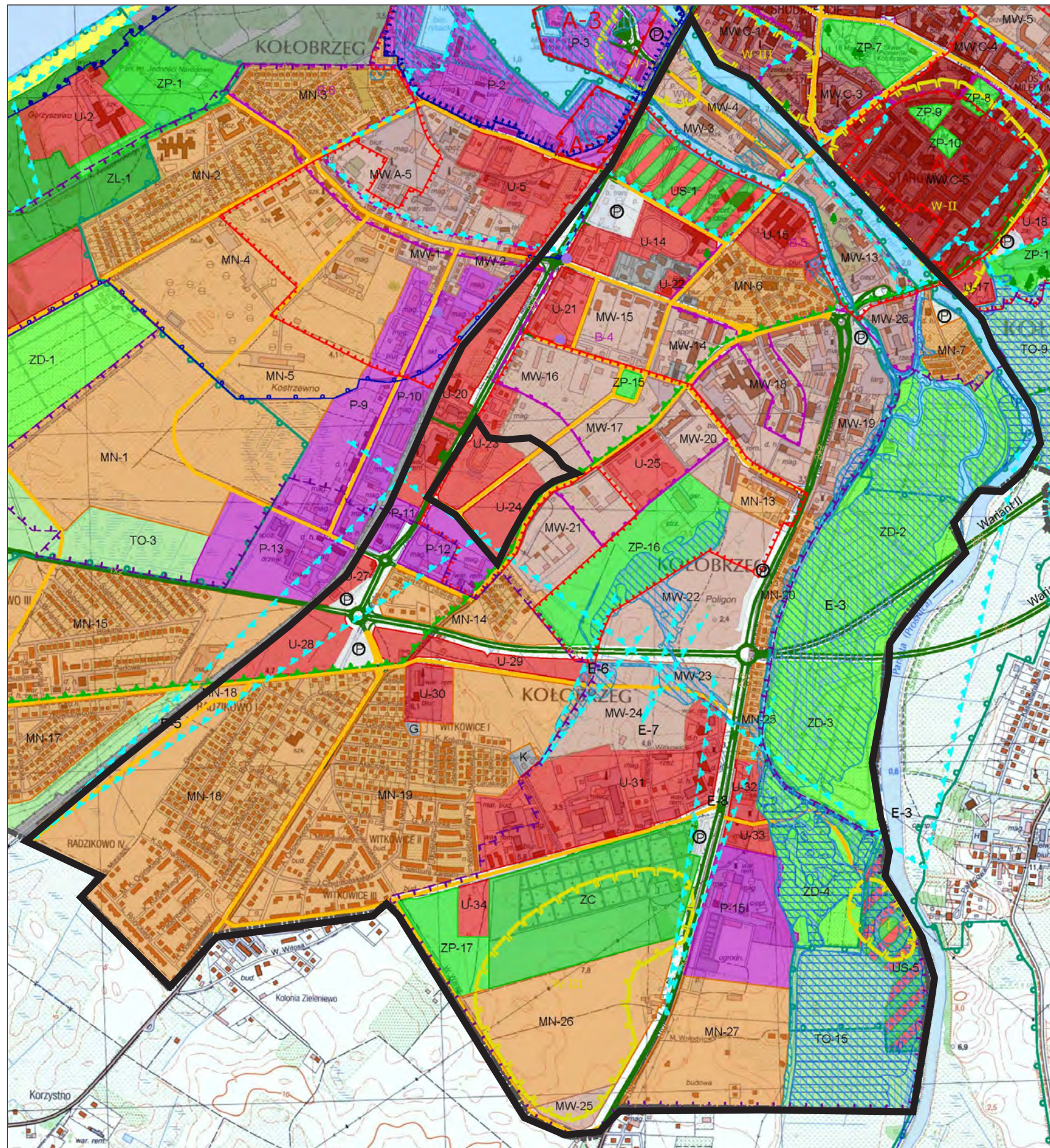
skala 1:1000





WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000



- | | | | |
|-----|--|----------|---|
| TR | Tereny rolne | | Granica pasa technicznego |
| | Tereny plaż i wydmy | | Granica pasa ochronnego |
| ZL | Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej | | Granica obszaru chronionego krajobrazu |
| TO | Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej | | Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie
"Tobiaszowsko - Kołobrzski Pasa Nadmorski PLH320017
- Dorzecze Parsęty PLH320007" |
| ZP | Tereny zieleni parkowej - urządzonej | WI - WII | Strefy ochrony archeologicznej |
| ZD | Tereny ogrodów działkowych | | Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A" |
| Z | Tereny ochrony zdrowia | | Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B" |
| US | Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej | | Granica strefy ochrony ekspozycji "E" |
| ZC | Tereny oświaty | | Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury
z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego
w Kołobrzegu od strony lądu |
| AD | Tereny kopalni borowiny | | Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego |
| UW | Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i
inne możliwości uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie
z wytycznymi strefy ochrony uzdrowiskowej "A" | | Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych |
| MN | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | Granica obszaru zdegradowanego |
| MWA | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej
z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej | | Granica obszaru rewitalizacji |
| MW | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | Ciągi piesze |
| MWE | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrów usługowych
z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej | | Linie rozgraniczające drogi |
| MNR | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi | | Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta |
| U | Tereny o przewadze funkcji usługowej | | Podstawowy układ komunikacyjny |
| P | Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej
wraz z obiektami infrastruktury | | Parkingi buforowe |
| | Tereny zabudowy wysokiej | | Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu |
| GK | Tereny obiektów infrastruktury technicznej | | Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy |
| | Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Ciała" | | Kilfy |
| | Tereny proponowane pod molo | | Przejścia piesze nadziemne/podziemne |
| | Tereny zamknięte | | Proponowane pomniki przyrody |
| | Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni" | | Ujęcia wiertonych wód mineralnych/otwory solanek |
| | Granica projektowanego rezerwatu przyrody | | Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów |
| | Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%) | | Punkty widokowe |
| | Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód
wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%) | | |
| | Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki
Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%) | | |
| | | | Granica administracyjna miasta Kołobrzeg |
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/54/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 26 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), **rozstrzyga się co następuje:**

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18:

1) uwzględnia się, poprzez zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami KDW5 i MW,U2 na rysunku projektu planu miejscowego przedłożonego do uchwalenia na teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku projektu planu miejscowego przedłożonego do uchwalenia symbolem ZU1, następujące uwagi:

a) **uwagę wniesioną 31.08.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o usunięcie z planu drogi oznaczonej jako KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej na działkach 12/9; 13/1; 14/1; 15/1; 16/1; 17/1; 18/1; 19/1; 20/3; 21/2; 22/1 obręb 11. Wnoszę o nieprzeznaczenie działki oznaczonej symbolem MW,U2. Wykonana ekspertyza przez NOT określa jako zagrożone kamienice przy ul. Zygmuntowskiej. Budowa obiektów przez przekroczenie i zmianę warunków gruntowo-wodnych terenu już zabudowanego, konstrukcji już istniejących. Potwierdza to także opinia konserwatora zabytków dla m. Kołobrzeg oraz rozmowy z Urzędem Ochrony Zabytków (konserwatorem) w Szczecinie. Wnoszę o niedopuszczenie do użytkowania ul. Zygmuntowskiej jako zastępczej - objazdowej przy pracach remontowych ulic sąsiednich. Stan obecny grozi także uszkodzeniami."

b) **trzy uwagi wniesione 11.09.2018 r.**, dotyczące działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Budynek, który ma być budowany na działce po starej drukarni, większość mieszkańców wieżowca przy ul. Łopuskiego 30-32 nie wyraża zgody na jego budowę. Mieszkańcy 100-tu letnich budynków przy ul. Zygmuntowskiej również/też nie wyrażają zgody na budowę ze względu na możliwą katastrofę budowlaną przy wpuszczeniu ciężkiego sprzętu budowlanego."

c) **uwagę wniesioną 11.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o uwzględnienie mojej propozycji na ww. działkę: 1. Teren w całości przeznaczyć na przestrzeń rekreacyjną bez możliwości zabudowy mieszkalnej, budowy drogi wewnętrznej. 2. Przekształcić teren z obecnego na tzw. Centrum Zabaw i Rekreacji dla ludzi w każdym wieku. 3. Więcej nasadzeń roślin szlachetnych wolno rosnących. 4. Na rzece fontanny z prawdziwego zdarzenia. 5. Przebudowa bulwaru, ścieżka rowerowa."

d) **uwagę wniesioną 11.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Nie wyrażam zgody na postawienie budynku po starej drukarni ze względu na możliwość katastrofy budowlanej."

e) **uwagę wniesioną 11.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Stanowczo nie wyrażam zgody na budowę drogi dojazdowej do terenu budowy. W związku z budową ww. drogi zostaną zniszczone tereny zielone, plac seniora, plac zabaw dla dzieci i parking."

f) **dwie uwagi wniesione 11.09.2018 r.**, dotyczące działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Nie wyrażam zgody na budowę drogi, która zostałaby wybudowana przez teren zielony, który by uległ dewastacji. Zniszczono by plac zabaw dla dzieci i młodzieży, kącik seniora i dwa parkingi, oświetlenie i drzewa zagospodarowane przez mieszkańców i miasto."

g) **uwagę wniesioną 11.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Nie wyrażam zgody na budowę drogi przy ul. Zygmuntowskiej na terenach zielonych."

h) **uwagę wniesioną 11.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Proszę o uwzględnienie propozycji: Wykonanie placu zielonego w bardzo wysokiej jakości i nowoczesnym design. 1. Zakaz, całkowity zakaz nanoszenia infrastruktury drogowej na ww. terenie. Przekształcić na teren zielony i place zabaw dla dzieci w różnym wieku 3-4, 5-11, 12-18 lat. 2. Przeznaczyć w całości teren na cele rekreacyjno-sportowe z małą architekturą techniczną. Dla przykładu place zabaw w Białogardzie i Szczecinku. 3. Mieszkańcy nie zgadzają się na budowę drogi wew. Rozbudować tzw. kącik seniora: siłownia, ławeczki do ćwiczeń. 4. Budowa bulwaru przy rzece z infrastr. ławki, ścieżka rowerowa. Nowa nawierzchnia z nową wizją architektoniczną. 5. Nowe zabawki na placu zabaw, obecnie są dla dzieci w określonym wieku."

i) **uwagę wniesioną 13.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Zlikwidować status drogi wewnętrznej. Teren dla ww. działek przeznaczyć na funkcję ZU - teren zieleni urządzonej."

j) **uwagę wniesioną 13.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Zniesienie funkcji MW - mieszkaniówka wielorodzinna i zastąpienie jej funkcją ZU - teren zieleni urządzonej."

k) **uwagę wniesioną 14.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/2, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Ekspertyza techniczna sporządzona przez inż. Kazimierza Burzyńskiego wykazała, że przejazd ciężkimi samochodami transportowymi przewożącymi materiały budowlane oraz sprzęt i maszyny budowlane będą poważnym zagrożeniem dla zabytkowych kamienic znajdujących się na ul. Zygmuntowskiej. Budowa drogi znajdującej się po środku pasa zieleni spowoduje zniszczenie placu zabaw dla dzieci, ogródka seniora."

l) **uwagę wniesioną 14.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o zmianę przeznaczenia użytkowania na cele budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego działki nr 23/1, 23/2 oznaczonej symbolem MWU2 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczanie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową. Powołując się na przeprowadzoną przez Naczelną Organizację Techniczną ekspertyzę stwierdzić można, iż istnieje poważne zagrożenie, że budowa w pobliżu kamienic jakiegokolwiek obiektu budowlanego wpłynie na zmianę warunków gruntowo-wodnych, a co za tym idzie na zmianę właściwości geotechnicznych gruntu. Prowadzenie robót budowlanych może doprowadzić nie tylko do pogorszenia stanu technicznego kamienic, ale wręcz do przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowości konstrukcji budynków., co w konsekwencji może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Budynki (kamienice) przy ul. Zygmuntowskiej są objęte ochroną konserwatorską i są obiektami wpisanymi do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa."

m) **dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.**, dotyczące działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 23 oznaczonej symbolem MW6 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie tego terenu na cele budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego. Znane są dokumenty (ekspertyza techniczna), wg której istnieje poważne zagrożenie, że budowa budynku w bliskiej odległości od kamienicy wpłynie negatywnie na ich stan techniczny. Prowadzenie robót bud., jak stwierdzono w ekspertyzie, może doprowadzić nawet do katastrofy budowlanej. Wielokondygnacyjny budynek którego budowa planowana jest na działce 23 (MW6) spowoduje zaciemnienie dla kamienicy znajdującej się na ul. Zygmuntowskiej 3. Zabytkowe kamienice przy ul. Zygmuntowskiej objęte są ochrona konserwatorską i znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego."

n) **dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r. oraz 05.09.2018 r.**, dotyczące działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treściach:** "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11 mającej stanowić dojazd do działki nr MW,U2. Powołując się na przeprowadzoną przez Naczelną Organizację Techniczną ekspertyzę stwierdzić można, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi z ładunkami na ww. drodze oraz praca sprzętu i maszyn budowlanych stanowić będą poważne zagrożenie dla kamienic wpisanych do ewidencji zabytków. Nie bez znaczenia pozostaje wpływ planowanej inwestycji na miejscową społeczność korzystającą z terenów zielonych (plac zabaw dla dzieci, ogródek seniora)." "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11 mającej stanowić dojazd do działki nr 23 (MW6). Budowa ww. drogi, przejazd po niej samochodów przewożących materiały budowlane oraz przejazdy sprzętu i maszyn budowlanych stanowić będą zagrożenie dla zabytkowych kamienic, które są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają remontów kapitalnych. Potwierdza to ekspertyza techniczna kamienicy ul. Zygmuntowska 3. Budowa drogi spowoduje także niszczenie terenów zielonych i placu zabaw dla dzieci. Przeprowadzona przez NOT ekspertyza stwierdza, że budowa jakiegokolwiek obiektu (MW6) wpłynie na pogorszenie stanu technicznego kamienic, wręcz do katastrofy budowlanej."

o) **uwagę wniesioną 14.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 23 oznaczonej symbolem (MW6) przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie tego terenu na cele mieszkalnego budownictwa wielorodzinnego. Sporządzone są dokumenty - ekspertyza techniczna wg której istnieje duże zagrożenie, że planowana inwestycja budowlana w tak bliskiej odległości od kamienic wpłynie niekorzystnie na ich stan techniczny. Powstanie budynku i parkingu częściowo podziemnego spowoduje zmianę warunków gruntowo-wodnych, co doprowadzi do dalszego nierównomiernego osadzania się kamienic przy ul. Zygmuntowskiej. Ekspertyza stwierdza, że nie tylko istnieje zagrożenie katastrofą budowlaną, ale także taka budowa przyczyni się do dalszej degradacji budynków."

p) **uwagę wniesioną 14.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi oznaczonej symbolem KDW5 przy ulicy Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 20/3, 21/2, 22/1 obr. 11, stanowiącej dojazd do działki nr 23 (MW6). Zgodnie z ekspertyzą techniczną jakiegokolwiek przejazdu ciężkich samochodów transportujących materiały budowlane są zagrożeniem dla starych zabytkowych kamienic, przy ulicy Zygmuntowskiej, którym w takiej sytuacji może grozić zawalenie. Droga w odległości 15 m od kamienic zniszczy pas zieleni wraz ze skwerem dla seniorów, placem zabaw dla dzieci. Inwestor za przyzwoleniem władz miasta planuje budowę drogi nie bacząc na zagrożenia dla dzieci i mieszkańców."

q) **dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.**, jedna dotycząca działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11; druga dotycząca działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Ruch ciężkich samochodów ciężarowych z ładunkami, przejazd i praca ciężkiego sprzętu: maszyn budowlanych, to realna groźba wpływu drgań na konstrukcję budynków mogąca doprowadzić do katastrofy budowlanej. Zniszczeniu uległby rekreacyjny teren zielony, ogródek seniora, pozbawiono by dzieci jedyne miejsce radości na powietrzu jakim jest plac zabaw z huśtawkami, zjeżdżalnicami, drabinkami sprawnościami, piaskownicą, boisko do koszykówki i siatkówki."

r) **uwagę wniesioną 14.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi oznaczonej symbolem KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na dz. nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obr.11. stanowiącej dojazd do dz. nr 23 MW6. Ekspertyza techn. sporządzona przez pana Kazimierza Burzyńskiego wykazała, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi przewożącymi materiały budowlane oraz sprzęt i maszyny budowlane będą poważnym zagrożeniem dla zabytkowych kamienic znajdujących się na ul. Zygmuntowskiej. Budowa drogi znajdującej się po środku pasa zieleni spowoduje zniszczenie palcu zabaw dla dzieci, ogródka seniora."

s) **pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.**, dotyczących działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o zmianę przeznaczenia użytkowania działek 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, oznaczonych w projekcie symbolem KDW5, obszar 11 na cele publiczne poprzez przyłączenie do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem ZP."

t) **uwagę wniesioną 18.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/3 i 22/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11, mającej stanowić dojazd do działki nr 23 MW, U2. Duży ruch w trakcie budowy ciężkiego sprzętu jest dużym zagrożeniem dla konstrukcji naszych budynków. Zmiany w terenie rekreacyjnym (placu zabaw, kąpieliska seniora, nie są korzystne dla swobodnego wypoczynku osób korzystających, bezpieczeństwo naszych dzieci, również zostanie mocno ograniczone podczas zabawy na placu zabaw. Zmniejszenie miejsc parkingowych znacznie utrudni codzienne funkcjonowanie mieszkańców."

u) **uwagę wniesioną 18.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o nieprzeznaczenie terenu przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu oznaczonego symbolem (MW6) na działce nr 23 pod zabudowę mieszkaniową. Ekspertyza techniczna budynków oraz opinia konserwatora zabytków wskazuje na realne duże zagrożenie naszych budynków podczas prac budowlanych. Nowo powstały budynek wpłynie negatywnie na grunty pod naszymi budynkami, które już teraz wymagają sporego nakładu finansowego na remont."

v) **pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.**, dotyczących działek nr: 23/1 i 23/2 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę o zmianę przeznaczonego użytkowania działki nr 23/1, 23/2, oznaczonej w projekcie planu symbolem MWU2, obszar 11 na cele publiczne poprzez przyłączenie do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem ZP łącznie z drogą planowaną pośrodku obszaru."

w) **uwagę wniesioną 19.09.2018 r.**, dotyczącą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2 i 22/1 położonych w obrębie 11, **o treści:** "2. W §155 pkt 2 lit. e) obniżyć wysokość zabudowy dla obiektów tymczasowych do 4,5 m. 3. W §155 pkt 4 skreślić w całości (nie wyznaczać działek budowlanych zgodnie z zapisem §1 przeznaczenie terenu to zieleń urządzona ZU. 4. Dokładnie zdefiniować i opisać słowa "obiekty tymczasowe" i określić dla nich parametry 5. W §57 dla terenu element. oznaczonego symbolem MW,U2. o pow. 0,0660 ha zmienić treść przez skreślenie dotychczasowego zapisu pkt 1-5 i zastąpić zapisem określonym symbolem ZU i KDp (zieleń urządzona i parkingi)."

2) podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg i nieuwzględnia się następujących uwag:

a) **uwagi wniesionej 06.09.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 4/2 i 4/3 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Wnoszę sprzeciw wobec zamiaru przekształcenia działek będących moją własnością – 4/2 i 4/3, obręb 11 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Uchwała Rady Miasta z dn. 24.10.2008 r, uchwała XXV/346/08 teren oznaczono symbolem MN1 przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejna uchwała RM Kołobrzeg z dn. 12.06.2013 - XXXIV/466/13 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg potwierdziła przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe i oznaczono go symbolem MW-4. Nieuzasadniony jest więc projekt zmiany polegający na przekształceniu terenu moich działek na usługowy jako niezgodny z przyjętymi przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwałami. Ponadto informuje, iż działkę 4/2, obręb 11 nabyłam w wyniku postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w 2014 roku, a czynnikiem decydującym była wycena biegłego sądowego, który na podstawie uchwały RM określił działkę 4/2 przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe i ją nabyłam z zamiarem budowy. Jeśli jednak, wbrew przepisom, wbrew mojej woli zostanie narzucony mi projekt zmiany planu, a moje działki zostaną zamienione na usługowe, zmuszona będę na skierowanie sprawy do Sądu."

b) **uwagi wniesionej 06.09.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 122/1 i 122/3 położonych w obrębie 18 oraz działek nr: 175/42 i 175/51 położonych w obrębie 11, **o treści:** "Proszę ograniczyć wymaganą liczbę miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej do współczynnika 1:1. Proponuję przeanalizować możliwość lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych na obszarze pasów drogowych (teren KDD13 czy KDD 15). Pozwoli to wyprowadzić część ruchu kołowego terenów mieszkaniowych i zwiększyć bezpieczeństwo na drogach wewnętrznych."

c) **uwagi wniesionej 11.09.2018 r.**, dotyczącej działki nr 567/1 położonej w obrębie 9, **o treści:** "Do działki nr 567/1 obr. 9. Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną oraz budowę szeregową."

d) **uwagi wniesionej 11.09.2018 r.**, dotyczącej działki nr 38/9 obręb 17, **o treści:** "Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną. Zjazd z obwodnicy."

e) **uwagi wniesionej 17.09.2018 r.**, dotyczącej obszaru objętego zmianą planu (bez wskazania konkretnej nieruchomości), **o treści:** "I. Uwaga do § 15 ust. 3. pkt 1 Plan ten w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem. Wnioskuje o dodanie w §15 ust.3.pkt 1 lit. d o treści: „, w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość czerpania wody z ujęcia indywidualnego, pod warunkiem ,że spełnia ono kryteria zawarte w przepisach odrębnych” Obecny zapis pozostaje w sprzeczności z aktami normatywnymi wyższego rzędu. Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.), ustawodawca nie nakłada na właściciela nieruchomości obowiązku przyłączenia do sieci wodociągowej. Zasady zaopatrywania w wodę nieruchomości stanowiących działki budowlane zawiera natomiast §26 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), stosownie do którego w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej może być zabudowana budynkami przeznaczonymi do pobytu ludzi, jeżeli zapewniona została możliwość czerpania wody z ujęcia indywidualnego (studni). Z treści powyższych przepisów wynika zatem uprawnienie do dokonywania przez właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy zaopatrywaniem w wodę z sieci miejskiej, a korzystaniem z własnego ujęcia wody, pod warunkiem, iż spełnia ono kryteria zawarte w przepisach odrębnych. II. Uwaga do §15 ust. 4. pkt 1 Plan ten w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem. 2.Wnioskj o dodanie § 15 ust. 4.pkt 1 lit. c o treści: „, przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomości jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Obecny zapis powstaje w sprzeczności z aktami normatywnymi wyższego rzędu. Materialnoprawną podstawę ustalenia obowiązku przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej stanowi art.5 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.), zgodnie z którym przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. W pozostałych przypadkach - z wyjątkiem sytuacji, gdy budowa kanalizacji nie jest technicznie lub ekonomicznie uzasadniona - przyłączenie do sieci ma charakter obligatoryjny, Z treści powyższych przepisów wynika zatem uprawnienie do dokonywania przez właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy odprowadzaniem odpadów do sieci miejskiej, a korzystaniem z przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem, iż spełnia ona kryteria zawarte w przepisach odrębnych."

f) **uwagi wniesionej 18.09.2019 r.**, dotyczącej działki nr 2/2 obręb 18, **o treści:** "W nowym planie zagospodarowania nie wymieniono funkcji uzupełniającej mieszkaniowej (49%) - jak to było dotychczas."

g) **uwagi wniesionej 21.09.2018 r.**, dotyczącej działki nr 388/3 obręb 11, **o treści:** "Uzupełnienie wpisu dla działki 388/3 obr. 11 następującej treści: Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela po warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Wprowadzona zmiana nie wpłynie na funkcję terenu, ww. działka jest własnością rodziny od 1977 r., właściciel inwestuje na ww. działce, umożliwienie osadzenia mieszkania miało by pozytywne skutki społeczne, gospodarcze, umożliwienie zamieszkania na ww. działce byłoby pozytywnym bodźcem dla aktywnego mieszkańca do dalszego rozwoju w mieście Kołobrzeg."

h) uwagi wniesionej 26.09.2018 r., dotyczącej działki nr 388/3 obręb 11, o treści:
"Uzupełnienie wpisu dla działki 388/3 obr. 11 następującej treści: Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela, technologa, dozorca do powierzchni użytkowej 120 m² pod warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Podstawową funkcją działki będzie produkcja ogrodnicza, przy powierzchni szklarni i budynków gospodarczych 1000 m² wymagany będzie całodobowy dozór właściciela /technologa /dozorcy ze względów bezpieczeństwa (ogrzewanie, kradzieże) oraz technologii produkcji (siew, sadzenie, podlewanie, dogrzewanie, regulacja nasłonecznienia, hartowanie itp.). W związku z powyższymi uzasadnieniami proszę o akceptację ww. uzupełniania wpisu."

i) uwagi wniesionej 26.09.2018 r., dotyczącej całego terenu objętego zmianą planu, o treści: "Niniejszym zwracam się z prośbą o uwzględnienie w nowym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP lub Plan) „5-Trzebiatowska” następujących uwag: § 2 pkt 8 przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie tj. nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej projektowanych obiektów przeznaczone jest na realizację funkcji przeznaczenia podstawowego; § 2. pkt 9 przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem tj. nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej projektowanych obiektów przeznaczone jest na realizację funkcji przeznaczenia dopuszczalnego; § 2. pkt 10 reklama remontowo-budowlana – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych prowadzenia robót budowlanych wymagających zastosowania siatki okrywającej; § 2. pkt 14 usługi ogólne – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, takich jak np.: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie i inne o podobnym profilu, a także apteki, punkty pomocy medycznej i lokalne oddziały pogotowia ratunkowego z wyłączeniem usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i, gastronomii, usług pogrzebowych i pokrewnych; § 4. ust. 1 pkt 1 Zakazuje się lokalizacji: barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną oraz pojazdów, w których świadczone są usługi gastronomiczne i sprzedaż produktów spożywczych oraz gastronomicznych; § 10. ust. 1 pkt 4 dopuszczenie sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej; § 10. ust. 3 pkt 5 w przypadku terenów zlokalizowanych na Wyspie Solnej oznaczonych w planie odpowiednio symbolami MW7, MW,U4 i MW,U7 dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji; § 13. ust. 1 pkt 3 budynków i obiektów trwale związanych z gruntem oraz nasadzeń drzew i krzewów w pasie technicznym rurociągu tłoczego dn 800 o szerokości 3,0 m. Na rysunku planu obowiązkowo należy usunąć linie nieprzekraczalne – MWiK przewiduje przeniesienie rurociągu w pas 12 m wzdłuż ul. Mazowieckiej; § 22 pkt 1 lit. b) tiret pierwsze od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż 1,8 m 1,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia; MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11 § 25 pkt 2) lit. b) w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 1000 m²; § 25 pkt 2) lit. j) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, dopuszcza się lokalne przewyższenie projektowanych budynków do wysokości 30,0 m przy czym powierzchnia całkowita obrysu kondygnacji przewyższenia nie może być większa niż 70% powierzchni całkowitej obrysu kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej 22 m; MW17, działka 275/5, obręb 11 §34 pkt 2 lit. c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej, w przypadku istniejącej zabudowy powyżej 60% powierzchni działki dopuszcza się powiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 20% lecz nie więcej niż do 100% powierzchni działki; §34 pkt 2 lit. d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla powierzchni zabudowy do 60% a w przypadku powierzchni zabudowy powyżej 60% powierzchni biologicznie czynnej nie określa się; §34 pkt 2 lit. e) tiret drugie wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,6 5 dla działki budowlanej; MW21, działka 122/19, obręb 18 §38 pkt 2 lit. f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m 19,0 m, (maksymalna wysokość 19 m pozwala na realizację zabudowy o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych – przykładowo parter przeznaczony na usługi o wysokości brutto 4m i posadzką na poziomie terenu oraz 5 pięter każde po 3 m wysokości brutto lub parter i 5 pięter przeznaczone na mieszkania, wysokość kondygnacji brutto 3 m i posadzka parteru wyniesiona na wysokość 1m powyżej poziomu terenu – mieszkania usytuowane na parterze dostępne bezpośrednio z poziomu terenu nie gwarantują oczekiwanego poziomu prywatności i bezpieczeństwa); Dodatkowo ustaleniami Planu należy objąć działki drogowe 122/12 i 122/14 wraz z ich skrzyżowaniem z działką 122/6, która częściowo objęta jest ustaleniami Planu – wielkość kwartałów MW21

i MW29 oraz ich parametry zapisane w nowej wersji Planu będą wymuszać obsługę komunikacyjną tych kwartałów również z dróg położonych na działkach 122/12 i 122/16 – jeśli działki te będą poza ustaleniami Planu zjazd na te działki będzie niemożliwy!!!! Jeśli to nie jest możliwe należy wprowadzić zapis umożliwiający obsługę terenu elementarnego z dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym niniejszym Planem; MW,U4, działki 60, 408, 59/4, 59/2, obręb 11 § 59 Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U4 (położonego na Wyspie Solnej) o powierzchni ok. 0,1748 ha ustala się; § 59 pkt 2 lit. b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m² 1000 m²; § 59 pkt 2 lit. f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że dla przebudowy, **rozbudowy** i nadbudowy istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w części przekraczającej poziom 22,0 m: do wysokości istniejącej, z dopuszczeniem przebudowy dwunastej kondygnacji na gastronomię i taras; w części nieprzekraczającej poziomu 22,0 m: nie większą niż 22,0 m; § 59 pkt 5 obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; **teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji; MW,U7, działka 328, obręb 11 §62** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U7 (położonego na Wyspie Solnej) o powierzchni ok. 0,5074 ha ustala się; §62 pkt 2 lit. b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię **sprzedaży** nie większą niż 400 m² 1000 m²; §62 pkt 2 lit. c) tiret drugie nakazuje się realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 20,0 m **24,0 m**, w obszarze wskazanym na rysunku planu; §62 pkt 2 lit. h) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m **22,0 m**, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c) tiret drugie; §62 pkt 5 obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; **nieograniczoną ilością wjazdów z KDD4 oraz przez zjazd istniejący z KDG1; teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji; U29, działki 28/177, 28/178, obręb 16 §120 pkt 2 lit. d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% 10% powierzchni działki budowlanej; U,P3, U,P4, U,P6, U,P7, U,P8, U,P9, U,P10, działki 28/77, 28/78, 28/115, 28/116, 28/138, obręb 16 §146 pkt 2 lit. c) tiret pierwsze powierzchnię biologicznie czynną: - dla terenów elementarnych U,P3 i U,P4: nie mniejszą niż 25% 10% powierzchni działki budowlanej, - dla terenów elementarnych U,P6, U,P7, U,P8, U,P9 i U,P10: nie mniejszą niż 35% 20% powierzchni działki budowlanej."**

j) **uwagi wniesionej 26.09.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 6/1, 208/9 obręb 17, **o treści:** "1) Zmiana przebiegu linii zabudowy w północno-zachodnim krańcu działki nr 6/1 lub jej likwidacja. 3) Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1mp/1 lokal z uwagi na lokalizację nie w centrum a na przedmieściach."

k) **uwagi wniesionej 27.09.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9, **o treści:** "Dotyczy rowów przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy graniczne od zachodu i wchodu łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej do rowu przy torach kolejowych. Proszę wyjaśnić pasa leżącego wzdłuż wymienionych rowów. Są one konserwowane dwa razy do roku a urobek wyrzucany na odległość od 1 do 2 m wzdłuż rowów. Proszę o wykupienie ww. obszarów przez Urząd Miasta, który odpowiada za konserwację ww. rowów."

l) **uwagi wniesionej 27.09.2018 r.**, dotyczącej działki nr 55 obręb 16, **o treści:** "Dla działki nr 55 zamiast proponowanej, obowiązującej linii zabudowy (...) wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy Na przedmiotowej działce trwa aktualnie inwestycja - budowa budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej - dla którego uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę znak B.6740.00285.2018 z dnia 8.06.2018 r., wydaną przez Starostę Kołobrzeskiego. Zatwierdzony projekt zakłada budowę budynku ze ścianą frontową umiejscowioną, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Jako inwestorzy planujemy wprowadzić zmianę do projektu polegającą na cofnięciu ściany frontowej budynku (dotyczy części garażowej) w głąb działki, jednak z jej ostatecznym wysunięciem o 2 m przed planowanym umiejscowieniem obowiązującej linii zabudowy w nowym planie miejscowym. W związku z powyższym zasadne jest wprowadzenie dla przedmiotowej działki wnioskowanej zmiany."

m) **uwagi wniesionej 27.09.2018 r.**, dotyczącej działki nr 204/23 obręb 17, **o treści:** "Zmianą, która czyni, że nasza nieruchomość straci na wartości są zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości. W aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" możliwe było dokonanie wtórnego podziału istniejących działek na działki budowlane przy założeniu, iż będą one miały powierzchnię minimalną 500 m², co przy powierzchni ponad 1500 m² stwarzało możliwość wydzielenia 3 działek przeznaczonych pod budownictwo. W wyłożonym projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek to aż 2000 m², co oznacza, że nasza nieruchomość nie będzie mogła zostać podzielona, Tym samym prawo do dysponowania przedmiotową działką zostanie ograniczone w sposób znaczny. Dotychczasowe plany dotyczące wydzielenia działek pod domy dla naszych dzieci oraz sprzedaż części nieruchomości zabudowanej budynkiem magazynowym będzie niemożliwe. Na podstawie wskazanych powyżej projektowanych zmian w planie zagospodarowania stwierdzamy, że są one wyjątkowo niekorzystne i wnosimy o pozostawienie przeznaczenia oraz zasad i warunków scalenia zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania. Informujemy, że odrzucenie zgłaszanych przez nas uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" spowoduje utratę wartości nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania i będzie skutkować po naszej stronie roszczeniem w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)."

n) **uwagi wniesionej 27.09.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9, **o treści:** "Rowy przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy poprzeczne łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej rowem leżącym przy torach kolejowych. Ww. rowy są bardzo ważne dla gospodarki wodnej i są dwa razy w roku konserwowane (czyszczone) przez Urząd Miasta Kołobrzeg. Urobek z czyszczenia wyrzucany jest koło rowu na odległość 1-2 m wokół rowów, teren przeznaczony jest pod budownictwo jednorodzinne. W celu jasności sytuacji (wytyczenia działek budowlanych) proszę o przejęcie rowów wraz z obszarem niezbędnym do ich konserwacji, przez Urząd Miasta Kołobrzeg, który jest odpowiedzialny za ich utrzymanie."

o) **uwagi wniesionej 1.10.2018 r.**, dotyczącej działek nr 563/1, 563/2 obręb 9, **o treści:** "Uwagi nie dotyczą rodzaju planowanej funkcji mpzp "Trzebiatowska". Poprzednio i obecnie jest to MN (budownictwo I rodzinne). Natomiast teren ten w przypadku dalszego opóźnienia uchwalania planu powinien być już wyłączony, gdyż jest on poddany scaleniu i podziałowi (Uchwała Nr XXXII/437/13 z 16.05.2013 r.). I te działania powinny być zakończone (minęło już 5 lat). Ze względu na przebieg centralny 2 sieci nasza działka nr 563/1, na niej planowana jest droga wew. (wzdłuż sieci) przez co jest duża utrata terenu. Należy dodatkowo uzupełnić podział na mniejsze działki od strony prawej drogi, oznaczonej MW17 (część działki 563/1 i 564/1). Zgodnie z zasadami scalenia i podziału właściciele nieruchomości powinni otrzymać działki proporcjonalnie, po uwzględnieniu zmniejszenia na drogi dojazdowe wewnętrzne. Wnoszę o zakończenie procedury scalenia i podziału mojej działki i sąsiednich przy założeniach obecnej proporcji planu."

p) **uwagi wniesionej 2.10.2018 r.**, dotyczącej działki nr 103/25 obręb 18, **o treści:** "Zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następujących uwag: 1. Mając na względzie możliwość usytuowania na przedmiotowej działce zabudowę szeregową dwulokalową wnoszę o zmianę liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal mieszkalny w taki sposób, aby jedno miejsce postojowe przypadało na jeden lokal mieszkalny. 2. Zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Mazowieckiej z 12 metrów na 8 metrów. 3. Zmianę minimalnej powierzchni działki pod zabudowę szeregową z 250 m² na 200 m² (wymiary planowanego obiektu uniemożliwiają uzyskanie dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej powierzchni 250 m²)."

q) **uwagi wniesionej 2.10.2018 r.**, dotyczącej działek nr 233/4, 233/5 obręb 11, **o treści:** "MW26: Wnosimy o dopuszczenie możliwości wskazania miejsc parkingowych, wliczanych do bilansu wynikającego z zapisów mpzp, wzdłuż odcinków ulicy 1-go Maja i/lub ul. Artyleryjskiej, bezpośrednio przylegających do terenu elementarnego MW26. Ewentualna możliwość lokalizacji nowych miejsc parkingowych przy ul. 1-go Maja i/lub Artyleryjskiej pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców osiedla. Pozwoli również na drobne zmiany na terenie naszej działki, dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych, które pozytywnie wpłyną na obsługę ruchu wewnątrz osiedla."

r) **uwagi wniesionej 3.10.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 60, 408, 59/4, 59/2, 328 obręb 11, oraz działek nr: 28/77, 28/78, 28/115, 28/116, 28/138, 28/177, 28/178, obręb 16, **o treści:** "Wnoszone uwagi w naszej ocenie mają przyczynić się do zwiększenia spójności dopuszczalnej projektowanej zabudowy, przy jednoczesnym podniesieniu efektywności zagospodarowania terenu objętego planem. MW,U4 działki nr 60, 408, 59/4 i 59/2 obręb 11 §59 Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U4 (położonego na Wyspie Solnej) o powierzchni ok. 0,1748 ha ustala się; §59 pkt 2 lit. f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że dla przebudowy, **rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w części przekraczającej poziom 22,0 m: do wysokości istniejącej, z dopuszczeniem przebudowy dwunastej kondygnacji na gastronomię i taras; w części nieprzekraczającej poziomu 22,0 m: nie większą niż 22,0 m;** §59 pkt 5 obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; **teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji; MW,U7, działka 328, obręb 11 §62** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U7 (położonego na Wyspie Solnej) o powierzchni ok. 0,5074 ha ustala się; §62 pkt 2 lit. c) **tiret drugie realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 20,0 m 24,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu;** §62 pkt 2 lit. g) **wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 3,3 5,1 dla działki budowlanej;** §62 pkt 2 lit. h) **wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m dla zabudowy pierzejowej od strony KDG1 zaś dla pozostałej zabudowy 22,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret drugie;** §62 pkt 5) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; **nieograniczoną ilością wjazdów z KDD4 oraz przez zjazd istniejący z KDG1; teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji; §146 Teren elementarny KDp11; KDp12; U,P7; U,P8 i U,P9 włączyć do terenu elementarnego MN75 lub wprowadzić dla tych terenów zapisy identyczne jak dla MN75."**

s) **uwagi wniesionej 3.10.2018 r.**, dotyczącej działki nr 205/15 obręb 17, **o treści:** "MW,U12: Wnosimy o dopuszczenie możliwości wskazania części miejsc parkingowych, wliczanych do bilansu wynikającego z zapisów mpzp, również na sąsiednim terenie elementarnym opisanym jako MW38. Ewentualna możliwość zapewnienia lokalizacji części miejsc parkingowych nie tylko na działce 205/15, ale również na terenie elementarnym opisanym jako MW38, pozwoli na bardziej elastyczne i logiczne rozmieszczenie parkingów na przyszłym osiedlu jakie może powstać na tym terenie. Są to obszary bezpośrednio sąsiadujące ze sobą. Działka 205/15 (znajdująca się w zespole elementarnym MW,U12) oraz zespół działek o numerach od 205/17 do 205/26 (opisanych jako MW38) będą należeć do jednego właściciela. Dlatego wskazane jest aby można było kwestie parkingowe rozpatrywać łącznie, dla obu obszarów."

t) **uwagi wniesionej 3.10.2018 r.**, dotyczącej działek nr: 208/4, 208/7, 208/8, 6/2, 6/3, 7/3 obręb 17, o treści: "Obszar MW 37. Oś widokowa i linie zabudowy. Jako właścicielka działek o numerach 208/4, 208/7, 208/ i 6/2 położonych w obszarze oznaczonym w projekcie MPZP symbolem MW37 wyrażam sprzeciw przeciwko wprowadzeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż planowanej osi widokowej pn.-pd. w przedłużeniu ulicy Witkowice. Proponowane nieprzekraczalne linie zabudowy są wyznaczone jedynie na obszarze moich działek i nie mają kontynuacji na sąsiadującej od północy działce nr 6/1. Przerwanie ciągłości nieprzekraczalnych linii zabudowy mających chronić widok w osi widokowej jest niezgodne z zasadami logiki i urbanistyki. Jest to ewidentnie działanie na korzyść właściciela działki 6/1, a na moją niekorzyść. Wnioskuje o likwidację tych nieprzekraczalnych linii zabudowy, a początek osi widokowej przenieść na północną stronę małej obwodnicy miasta, gdzie ciągłość linii zabudowy jest już zapewniona."

u) **uwagi wniesionej 3.10.2018 r.**, dotyczącej działki nr 38/9 obręb 17, o treści: "W aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach terenów elementarnych: MN27, U33, Uz2. Zgodnie z §15 ust. 22 pkt 1 Uchwały Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN27 przeznaczenie podstawowe tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca uzupełniono o pkt 2 tj. przeznaczenie uzupełniające, które dopuszcza działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustawą Prawo Budowlane. Dojazd do terenu elementarnego MN27 zapewniony jest poprzez drogi: KDD44, KDL9 oraz drogi wewnętrzne. Należy zwrócić uwagę na szczególną funkcję drogi KDL9, która w połączeniu z drogą KX10 nie tylko zapewniała obsługę komunikacyjną dla omawianego terenu stanowiąc dojazd do obwodnicy Kołobrzegu, ale także oddzielała go od terenu U33 przeznaczonego na usługi obejmujące m.in. handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m². W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 r. przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego MN61, w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a także zrezygnowano z drogi KDL9, przez co utrudniono dojazd do planowanych działek budowlanych i dojazd do obwodnicy Kołobrzegu oraz niebezpiecznie przybliżono je do terenu U19 przeznaczonego na usługi, wśród których często występuje bardzo duże natężenie hałasu (warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacje paliw, itp.). W związku z powyższym wnioskujemy o: przywrócenie drogi KX10."

v) **uwagi wniesionej 8.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie)**, dotyczy działek nr: 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6 obręb 11, o treści: "Wnioskodawca wnosi o wykreślenie ograniczenia wielkości powierzchni obiektów handlowych do 400 m². W tym celu wnioskodawca zapowiada podjęcie przewidzianych we właściwych przepisach kroków zmierzających do zmiany granicy strefy "B" i zaliczenie terenu Kaufland do strefy "C". Jest to całkowicie uzasadnione rodzajem zabudowy i zagospodarowania terenu, który jest jak najbardziej zbliżony do okolicznych obiektów głównie usługowych i handlowych na dawnych terenach przemysłowych."

w) **uwagi wniesionej 12.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie)**, dotyczącej działki nr 12/1 obręb 18, o treści: "Proszę o korektę ilości miejsc do parkowania na 0,9 miejsca na 1 szt. mieszkania."

x) uwagi wniesionej 4.12.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie), dotyczącej działek nr: 428, 429, 430, 431, 432, 433, 55/14, 136/1 i 136/2 obręb 11, o treści: "Wnoszone uwagi w naszej ocenie mają przyczynić się do zwiększenia spójności dopuszczalnej projektowanej zabudowy, przy jednoczesnym podniesieniu efektywności zagospodarowania terenu objętego planem. MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11 §25 pkt 2 lit. b) tiret pierwsze dopuszcza się w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m²; §25 pkt 2 lit. c) tiret pierwsze nakazuje się realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 26,4 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, w tym w południowej części terenu elementarnego na powierzchni nie większej niż 85% powierzchni rzutu pierwszej kondygnacji nadziemnej; §25 pkt 2 lit. j) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, dopuszcza się lokalne przewyższenie projektowanych budynków do wysokości 26,4 przy czym powierzchnia całkowita obrysu kondygnacji przewyższenia nie może być większa niż 85% powierzchni całkowitej obrysu kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej 22 m; Uo2 §129 pkt 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej; §129 pkt2) lit. a) budynki biblioteki, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki artystycznej, budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami."

y) uwagi wniesionej 22.01.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie), dotyczącej działek nr: 144/10, 144/7, 144/12, 144/11, 143 i 142 obręb 10, o treści: "Planowane zamierzenie inwestycyjne, budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, mieści się na działkach nr 144/10, 144/7, 144/12, 144/11, 143, 142 obręb ewidencyjny 10 – Kołobrzeg, przy ul. Jedności Narodowej/Solnej w Kołobrzegu i będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych o prostej, nowoczesnej formie. Planowana wysokość budynków to 12 kondygnacji nadziemnych (ok. 45 m wysokości) z dachem płaskim, z możliwością lokalizacji dominanty wysokościowej – budynku wysokiego ok. 30 kondygnacyjnego (110 m wysokości) oraz kondygnacje garażowe na poziomie -1, -2, -3. Budynki przewiduje się do zrealizowania jako korytarzowe z ekspozycją mieszkań i usług w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim a układ zabudowy w maksymalnym stopniu wykorzystujący naturalne walory działki."

z) uwagi wniesionej 4.02.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie), dotyczącej działek nr: 82/2 i 82/5 obręb 18, o treści: "W odniesieniu do zapisu w projekcie planu w §119 ust 2 lit b) dopuszcza się w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m², wnioskuję się o sprecyzowanie, czy ograniczenie powierzchni sprzedaży dotyczy pojedynczego obiektu usług (budynku) czy łącznej sumy powierzchni sprzedaży na działce budowlanej/terenie objętym inwestycją. W odniesieniu do zapisu w projekcie planu w §119 ust 2 lit d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% pow. działki budowlanej, wnioskuję się o powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% pow. działki budowlanej. Ze względu na charakter zabudowy, konieczne będą duże powierzchnie komunikacji i parkingów, zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zwiększyłoby ekonomikę wykorzystania terenu."

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/54/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 26 lutego 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), **rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie:

- przebudowy istniejących dróg,
- budowy nowych dróg,
- budowy, rozbudowy i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę,
- modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- budowy i rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz oraz zaopatrzenia w ciepło,
- gospodarki odpadami,

zapisane w niniejszym planie należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty.

Część inwestycji z zakresu komunikacji z infrastruktury technicznej były już zaplanowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., z późniejszymi zmianami.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 755 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1152.), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 jest przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu umożliwiających ich zagospodarowanie w sposób racjonalny i korzystny zarówno dla miasta jak i inwestorów.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z nich, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta określonymi i zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie a nie inne przeznaczenie, oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszarów planu. Zarówno ustalone przeznaczenie, jak i wskaźniki zabudowy, wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, które to jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta;

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek, oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego, zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie a nie inne przeznaczenie, oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszarów planu a także poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia części terenów w granicach: stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Część terenów wyznaczonych w planie znajduje się również w strefach „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych oraz „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których plan ustala nakazy i zakazy. Plan zawiera również ustalenia dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazuje obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarach planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe oraz przeciwpożarowe z istniejącej na obszarach planu i poza jego obszarami sieci wodociągowej;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez wskazanie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy;

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych;

c) prawo własności poprzez uwzględnienie uzasadnionych i nie kolidujących z interesami miasta wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej, wynikające z położenia w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg oraz

e) potrzeby interesu publicznego, np. poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarach całego planu;

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania

uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta, a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania.

Plan miejscowy wyznacza tereny istniejącej zabudowy oraz uzupełnia ją o nowe tereny budowlane. Należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz poprzez uzupełnienie o tereny nowej zabudowy. Pozwoli to mieszkańcom, ale również turystom i kuracjuszom, wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu", przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie.

Miasto przyjęło, Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r., Nr 107, poz. 2598), dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującej tereny objęte niniejszym planem miejscowym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska”. Niniejszy plan miejscowy stanowi jego zmianę w zakresie zgodnym z treścią niniejszej uchwały, w oparciu o uchwałę inicjującą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. poprzedzoną stosowną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę.

Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., ostatnio zmienione Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r.

Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszary objęte niniejszym planem miejscowym położone są w terenach oznaczonych symbolami: MW-3, MW-4, MW-13, MW-14, MW-15, MW-16, MW-17, MW-18, MW-19, MW-20, MW-21, MW-22, MW-23, MW-24, MW-26 (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi), MN-6, MN-7, MN-13, MN-14, MN-18, MN-19, MN-20, MN-25, MN-26, MN-27 (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi), U-14, U-15, U-20, U-21, U-22, U-23, U-24, U-25, U-27, U-28, U-29, U-30, U-31, U-32, U-33, U-34 (tereny o przewadze funkcji usługowej), P-11, P-12, P-15 (tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury), US-1, US-5 (tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej), ZP-15, ZP-16, ZP-17 (tereny zieleni parkowej - urządzonej), ZD-2, ZD-3, ZD-4 (tereny ogrodów działkowych), TO-15 (tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej – nieurządzonej), ZC (tereny cmentarza), G i K (tereny obiektów infrastruktury technicznej) oraz terenach parkingów buforowych

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na obszarze objętym planem miejscowym wprawdzie przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy, jednakże z uwagi na istniejącą już infrastrukturę techniczną umożliwiającą zagospodarowanie terenów objętych niniejszym planem nie wykazano w prognozie potrzeby ponoszenia przez gminę znaczących wydatków z tego tytułu. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu umożliwiających racjonalne i korzystne zarówno dla miasta jak i inwestorów ich zagospodarowanie.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy rzeką Parsętą od północy i wschodu, ul. Solną, torami kolejowymi od zachodu, a południową granicą miasta, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury wpłynęły 54 wnioski osób fizycznych i 14 wniosków instytucji. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie

wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag, wpłynęło 89 uwag. W wyniku uwzględnienia uwag dokonano stosownych zmian w uchwale.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli władającym gruntami objętymi planem na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta, a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.