

## Projekt

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 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 19 arkuszy oznaczonych numerami od 1 z 19 do 19 z 19;
- 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dominanta przestrzenna - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniający 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 przzerwania 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) wymiarowane 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, KDW5, MW,U2, 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, MW,U2, ZU1, KDW5, 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, KDW5, ZU1, MW,U2, 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 otwarc 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 przyczołki;

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 1,2 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowania usług handlu,
- dla hoteli – minimum 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla przedszkoli, żłobków – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,
- dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, uszkodzania 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 pieszko-rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci ciepłowniczych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszko-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 pieszko-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 powierzchnią użytkowania nie większą niż 400 m<sup>2</sup>,

- wolnostojące obiekty handlowe o powierzchni użytkowania do 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;

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. 0,3872 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 m<sup>2</sup>,

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 zalepcza, 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 większy niż 4,5 dla działki budowlanej,
- nie mniejszy niż 2,2 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) 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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 z zastrzeżeniem lit. d), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych,
  - c) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię nie większą niż 400 m<sup>2</sup>,
  - 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 większy niż 2,3 dla działki budowlanej,
    - nie mniejszy niż 1,1 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) 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 300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) 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;

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 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>;

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 ujednoczenie 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 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 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 bryłę 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 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 ujednoczenie 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 ujednoczenie 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;

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 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 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 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 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 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 ujednoczenie 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 obejmującej sylwetę starego miasta i portu;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującej 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,



- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 ujednoczenie 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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,U2** o powierzchni ok. 0,0659 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 m<sup>2</sup>,

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 1,5 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 45° i/lub dachy płaskie;

3) zakazuje się wtórnego podziału działek budowlanych;

4) w zakresie warunków scalania i podziału działki:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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

5) liczbę miejsc do parkowania:

- nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> usług;

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 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.

**§ 59.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 przęseł, bram i furtek, elementów ceglanych (podmurówek, słupków murowanych) oraz historycznego kształtu stalowych przęseł,
    - 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 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,
- 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.

**§ 60.** 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 m<sup>2</sup>,

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 połąci do 30°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 61.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 ujednolicenie 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.

**§ 62.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 63.** 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 urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię użytkowania nie większą niż 400 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;

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 ujednolicenie 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.

**§ 64. 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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,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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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,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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 67. 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 68.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 69.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 70.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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,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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 72.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 73.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 74.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 75. 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 ujednolicenie 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.

**§ 76.** 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.

**§ 77.** 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 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 78.** 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 79.** 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 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 80.** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 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 ujednolicenia 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.

**§ 81.** 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 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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

**§ 82.** 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 83.** 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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

**§ 84. 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 połąci 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 85.** 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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 **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 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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 **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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 6,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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

**§ 88.** 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

c) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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

**§ 89.** 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 mniej niż 0,8 dla działki budowlanej,
  - nie więcej 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;

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

**§ 90.** 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 91.** 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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

**§ 92.** 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 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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 93.** 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 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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 94.** 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 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 95.** 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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;

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 **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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,



- dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 97.** 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 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 98.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

c) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 99.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejsza niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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

**§ 100.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;

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

**§ 101.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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

**§ 102.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 103.** 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 m<sup>2</sup>,

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 większy niż 1,6 dla działki budowlanej,

- nie mniejszy niż 0,1 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 m<sup>2</sup>.

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 18,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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

**§ 104.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 105.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 106.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 16,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;

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 obejmującej sylwetę starego miasta i portu,

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

**§ 107.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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 obejmującej 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.

**§ 108.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 16,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 109.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 110.** 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 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 111.** 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 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 112.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 114.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 115.** 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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 116.** 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 117.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 118. 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. c

c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U21 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem U21 powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 119.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 120.** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 121.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 122.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 15,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 123.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 124. 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>;

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 125.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 126.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 127.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 128.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 129.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 130.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;

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

**§ 131.** 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 połączonych 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.

**§ 132.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 133.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 134. 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 135.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 136.** 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 137. 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 138.** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 139.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 140.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 141.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 **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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 143.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 144.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 145.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 146.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 147. 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 m<sup>2</sup>.

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 **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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 149.** 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 150.** 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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 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 m<sup>2</sup>.

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

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 152.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P7 i U,P8: nie mniejszą niż 3500 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami U,P7 i U,P8: nie mniejszą niż 3500 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 153.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,

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

**§ 154.** 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 m<sup>2</sup>,

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



- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 155.** 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 156.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 157. 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 158.** 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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 160.** 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>,
- 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.

**§ 161.** 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 stacyjny 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 162.** 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 163.** 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU1** o powierzchni ok. 0,4309 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.

**§ 164.** 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.

**§ 165.** 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 zieleń 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.

**§ 166.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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.

**§ 167.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie jest większa niż 12 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach prywatnych ogrodów działkowych budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- prywatnych ogrodów działkowych nie większą niż 500 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 168.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 169.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 170.** 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.

**§ 171.** 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.

**§ 172.** 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.

**§ 173.** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.

**§ 174.** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 175.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż 150 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 176.** 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 m<sup>2</sup>,

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

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 50 m<sup>2</sup>;

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.

**§ 177. 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 m<sup>2</sup>,

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.

**§ 178.** 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.



**§ 179.** 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.

**§ 180.** 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.

**§ 181. 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 pasaży,

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.

**§ 182.** 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.

**§ 183.** 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.

**§ 184.** 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.

**§ 185.** 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.

**§ 186. 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;

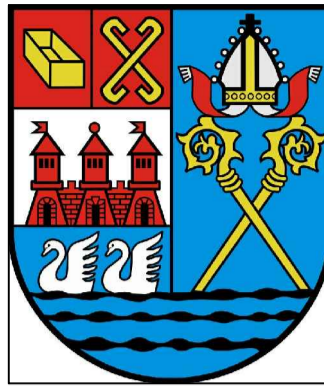
5) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW22, KDW28, KDW31.1, KDW31.2 i KDW32 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu w granicy strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

6) tereny elementarne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, 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 KDW5, 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.

**§ 187.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 188.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

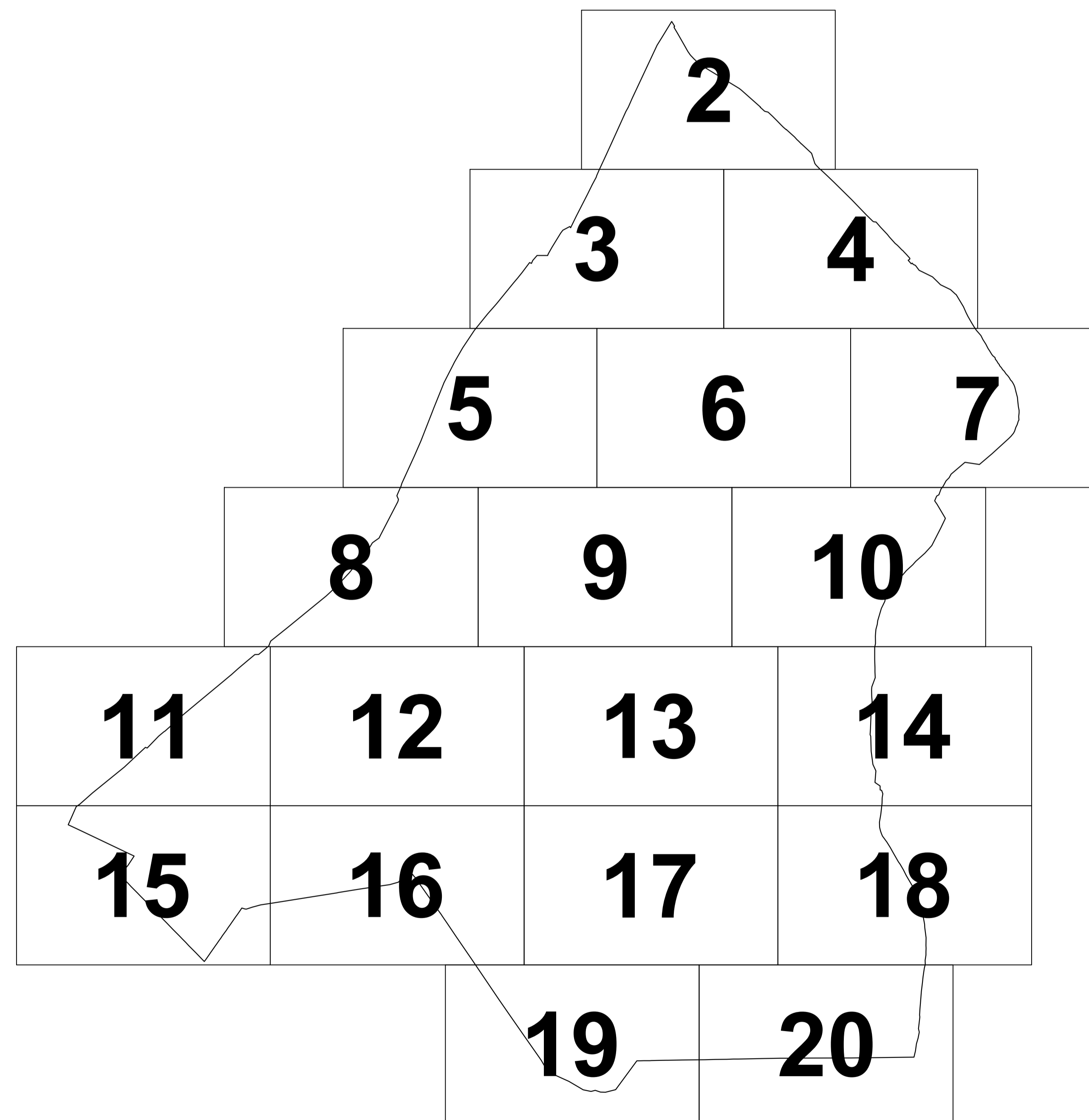


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA  
KOŁOBRZEG "5 - TRZEBIATOWSKA" Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK 122/15, 122/16, 122/17  
ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR10/9, 74/3, 122/6, OBRĘB 18.**

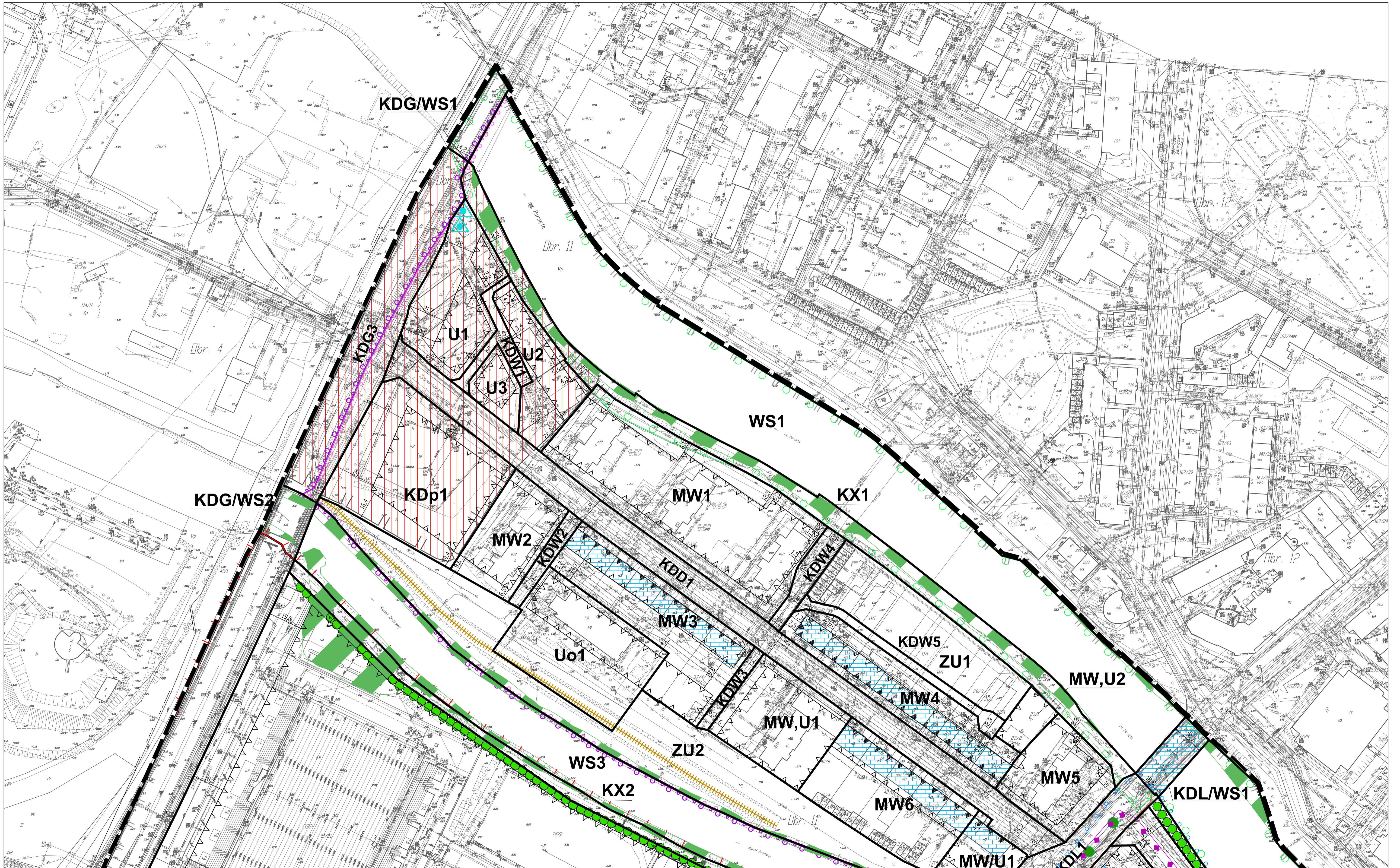
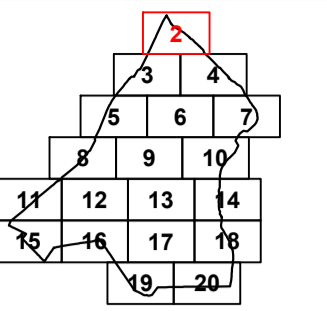
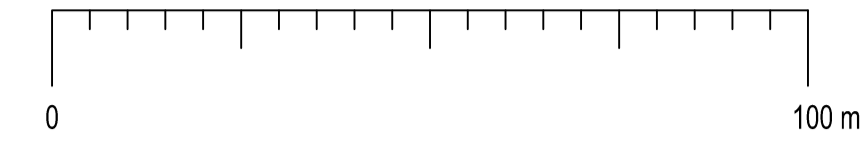
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

arkusz nr 1 z 21

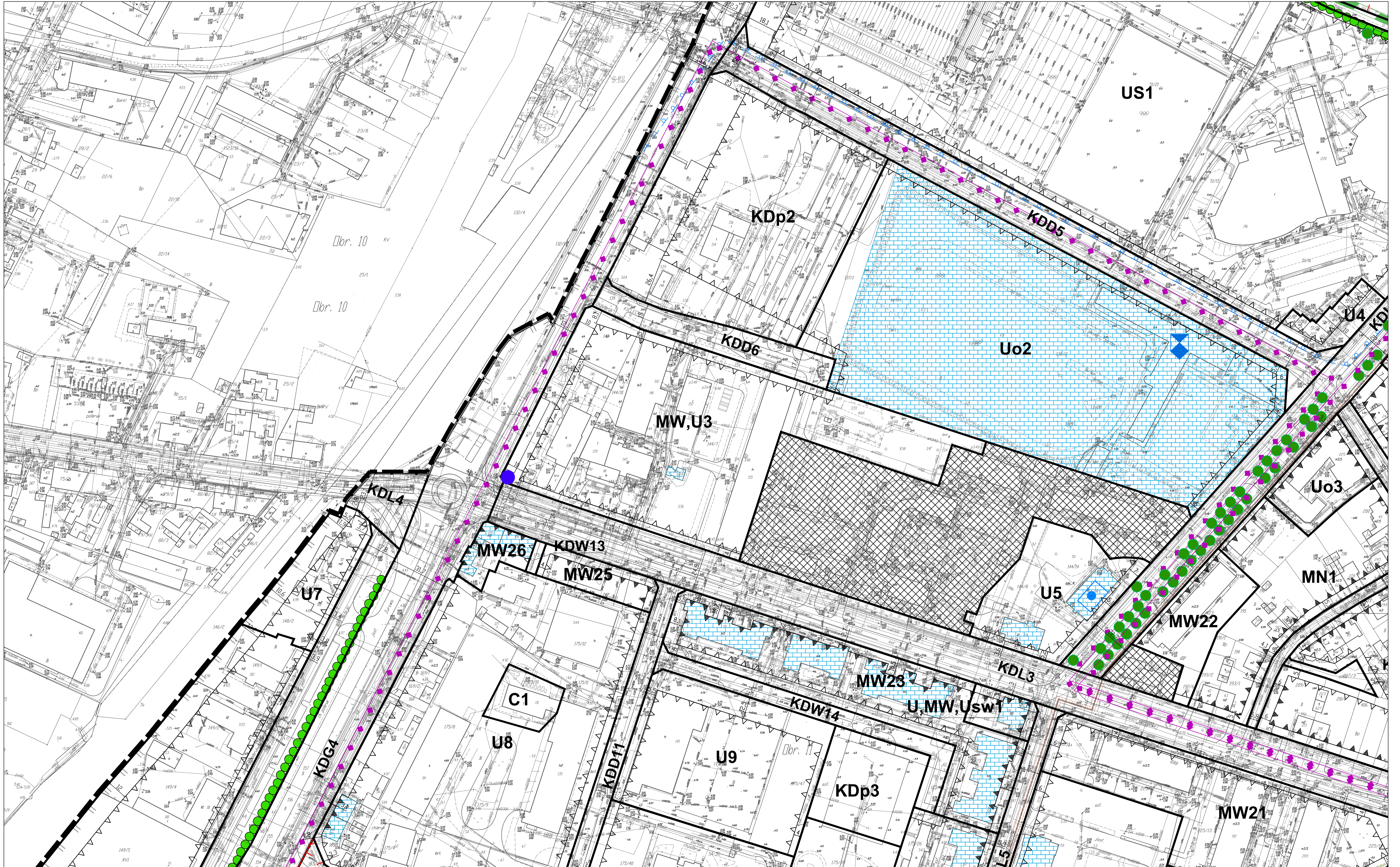
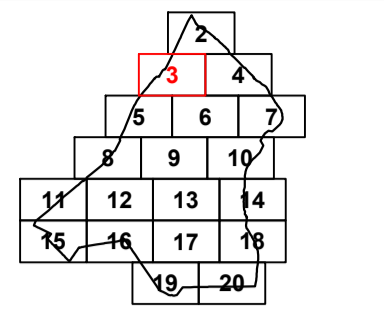
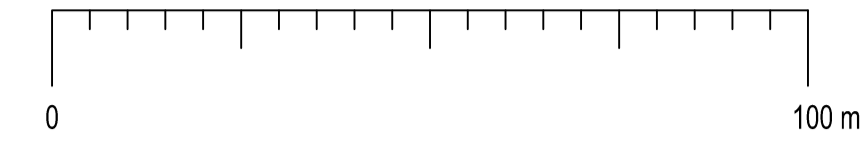
**PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE**



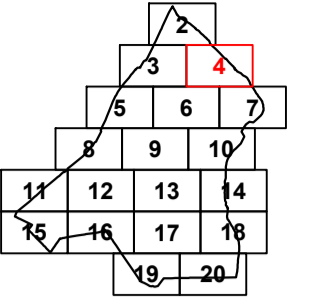
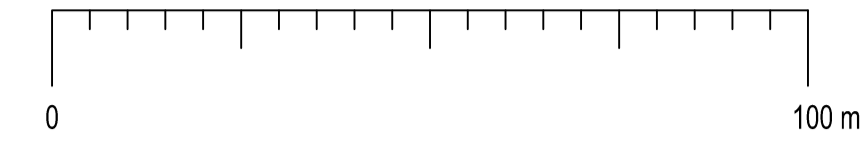




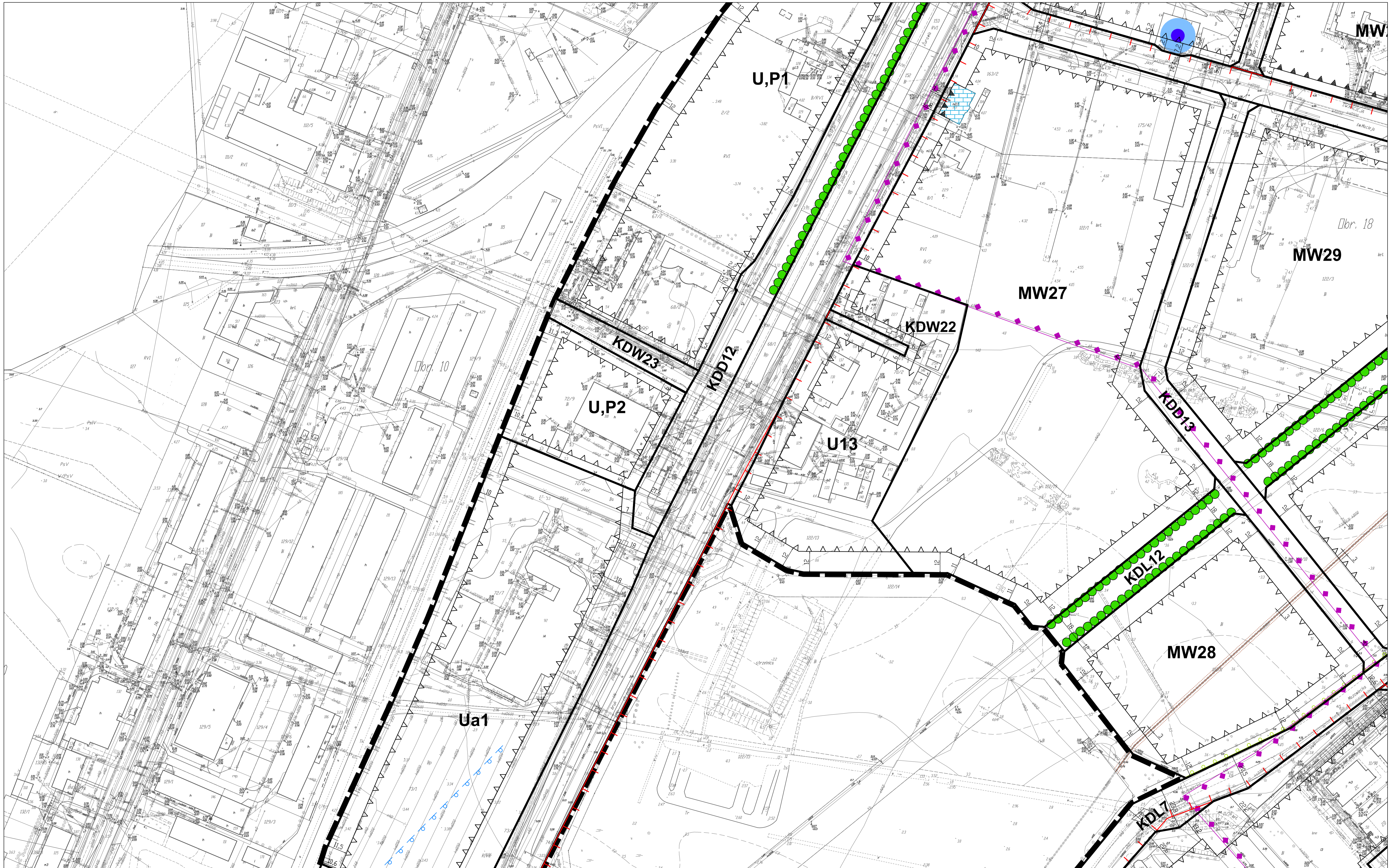
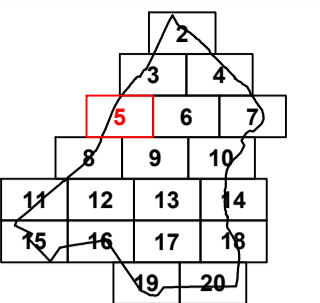
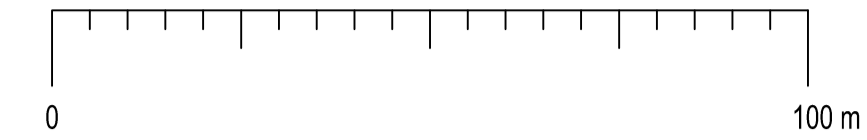




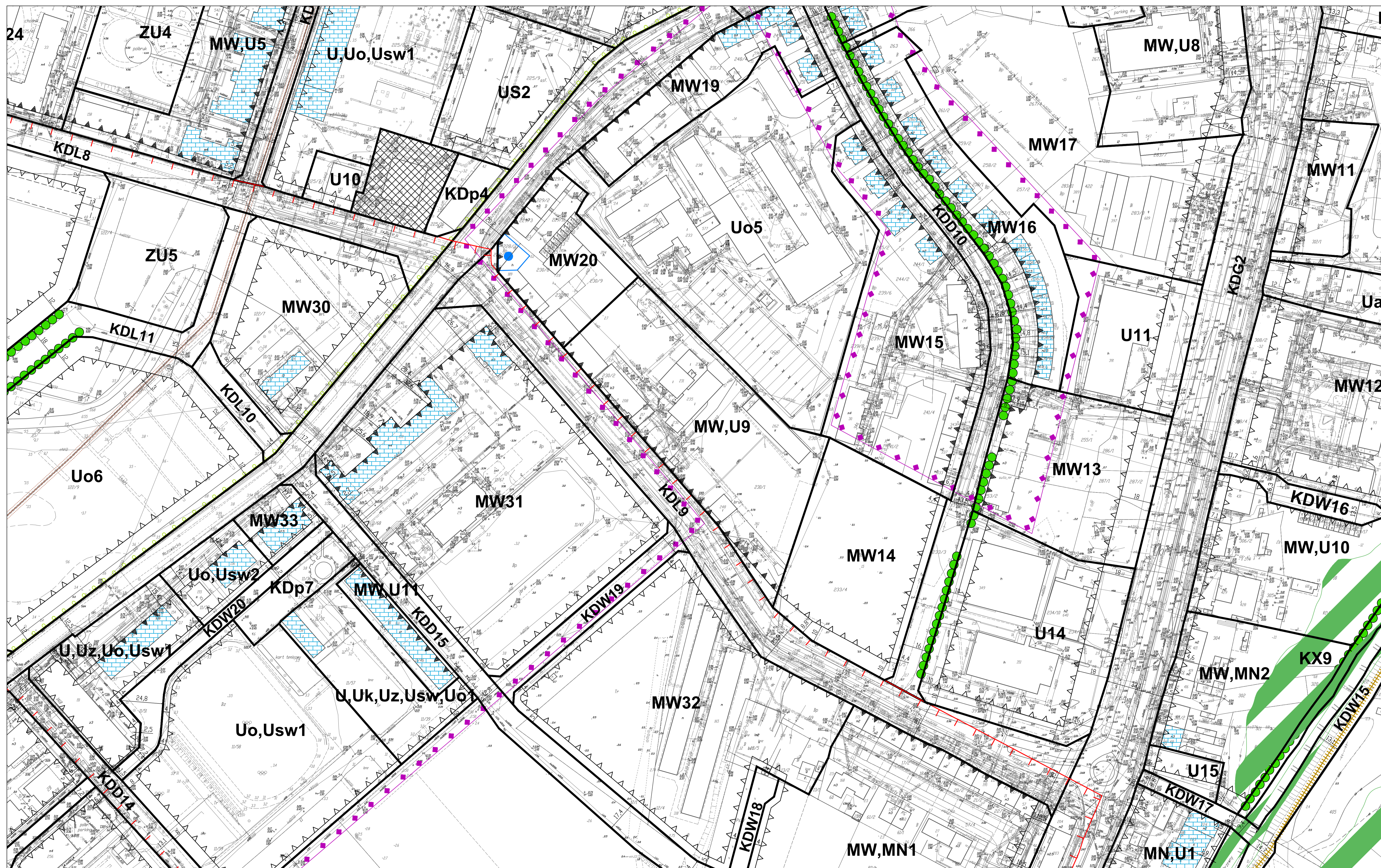
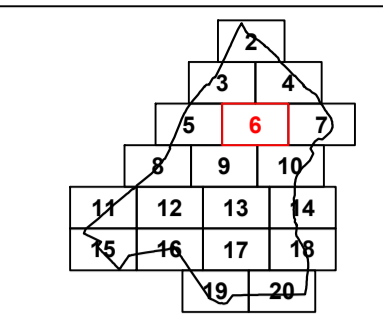
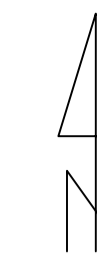
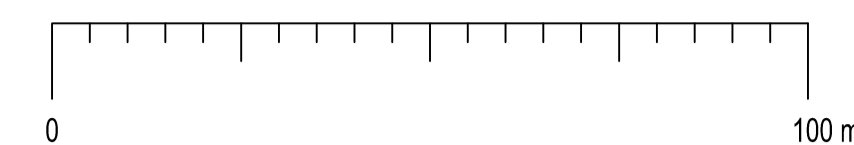




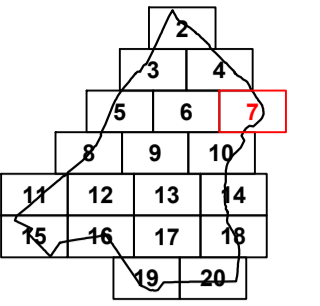
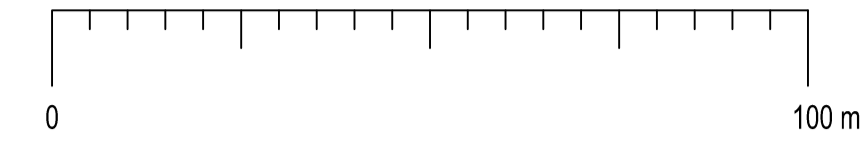




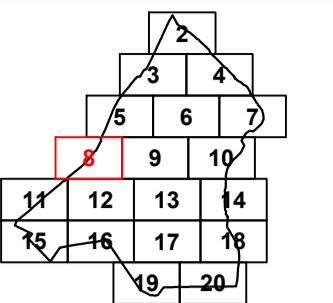
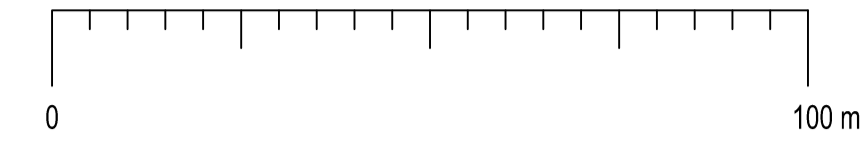




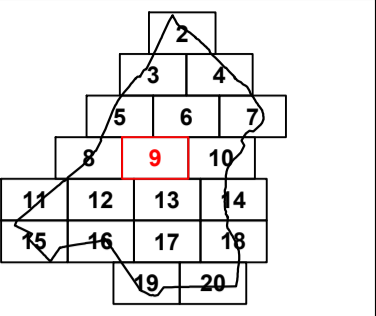
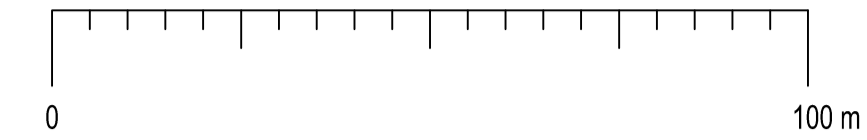




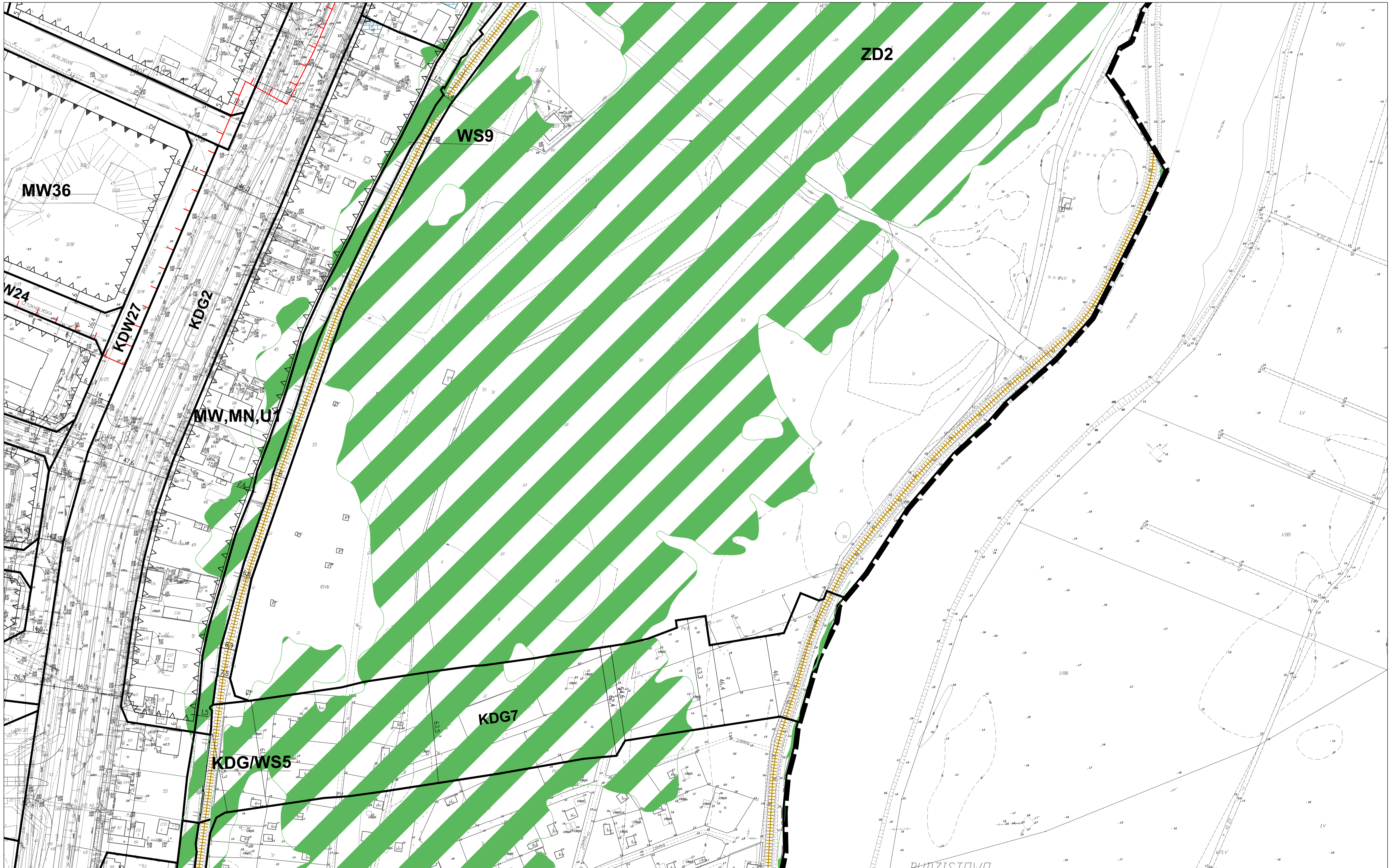
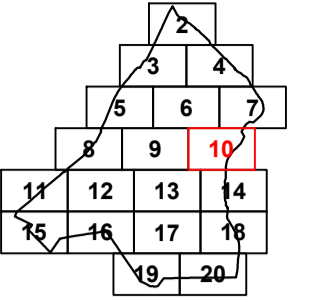
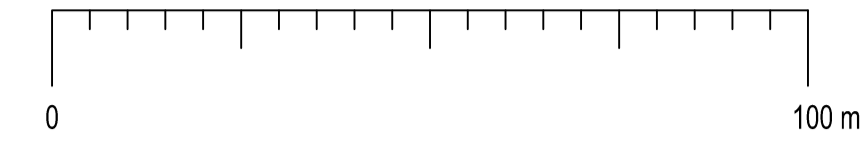




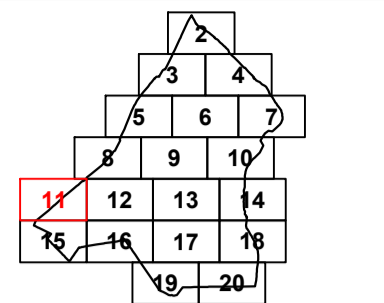
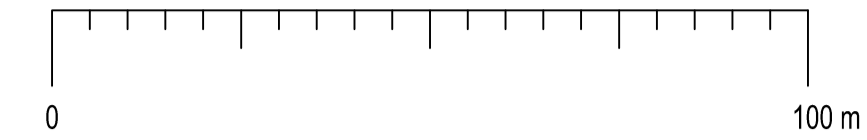




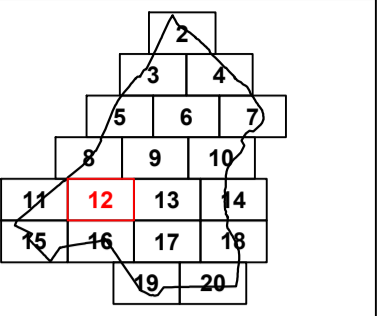
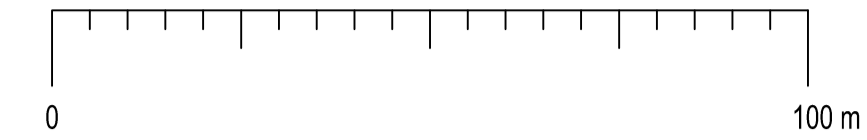




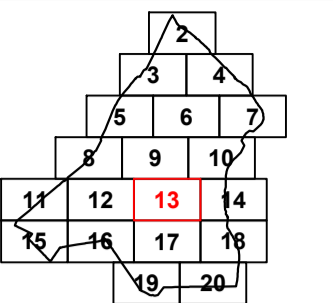
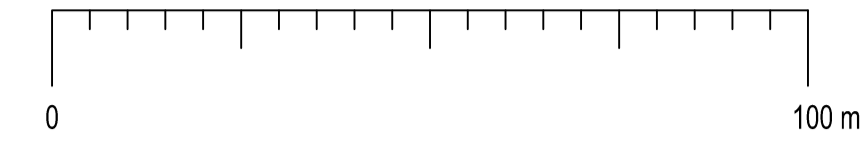




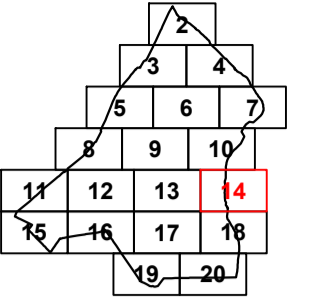
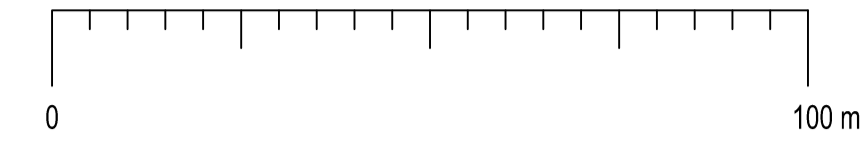




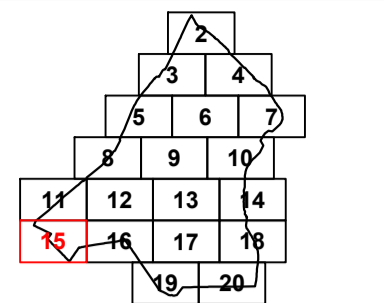
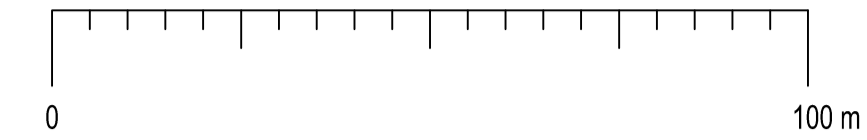




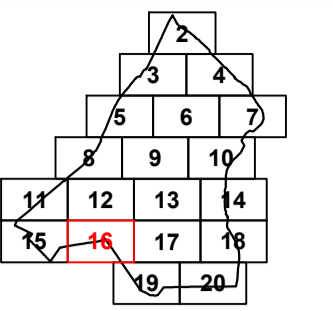
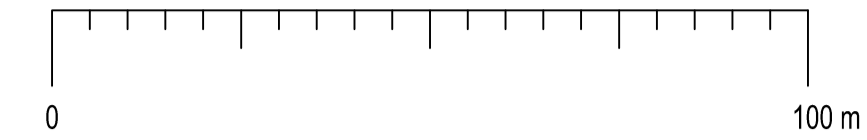




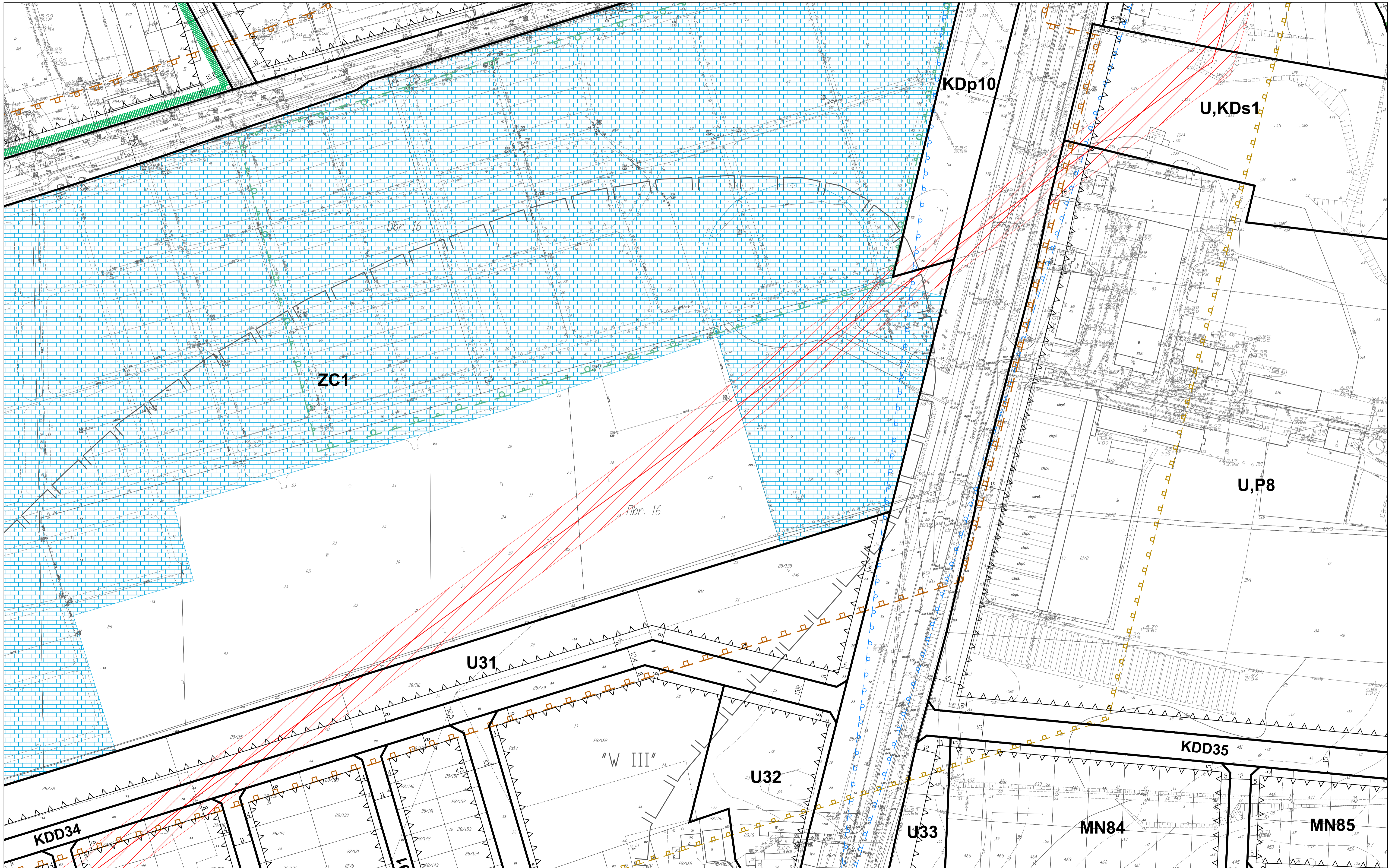
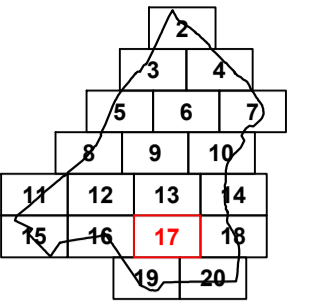
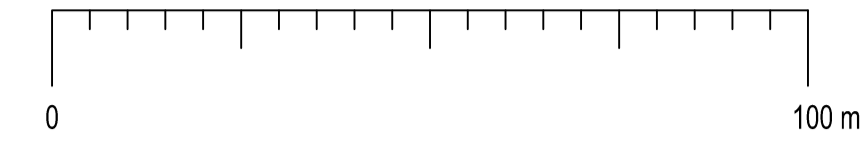




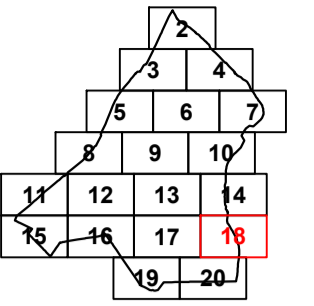
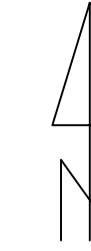
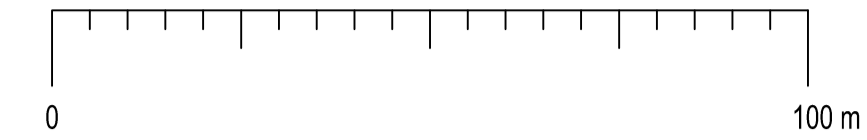




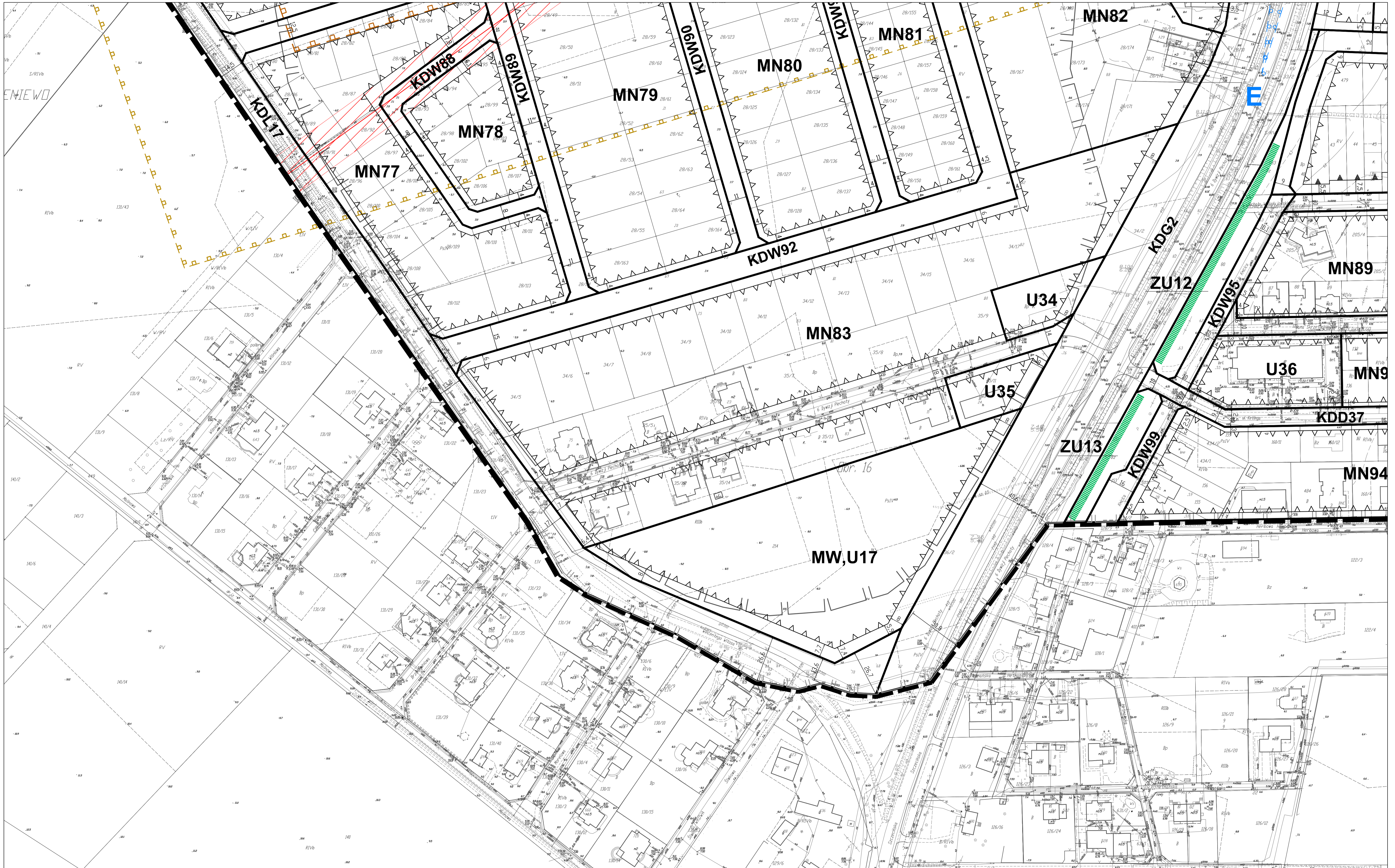
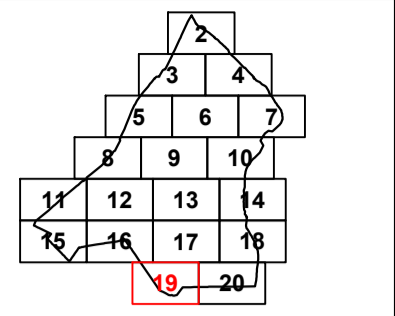
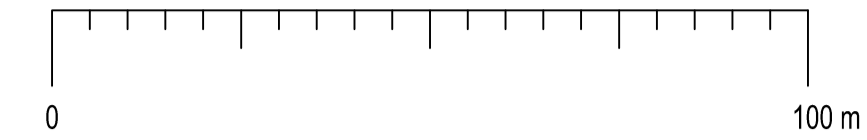




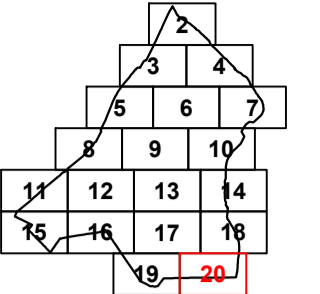
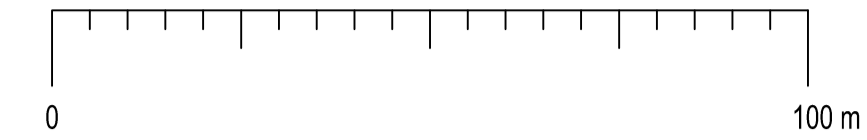




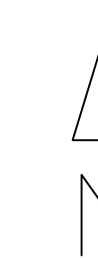












## LEGENDA

### 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

<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>MW,MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>MW,MN,U</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>MW,U</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>MW/U</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
<b>MW,Uo</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB USŁUG OŚWIATY
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>MN,U</b>	TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>U</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>U,Uo,Usw</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
<b>U,MW,Usw</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
<b>U,Uk,Uz,Usw,Uo</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB USŁUG KULTURY I/LUB USŁUG ZDROWIA I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO I/LUB USŁUG OŚWIATY
<b>U,Uz,Uo,Usw</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB USŁUG ZDROWIA I/LUB USŁUG OŚWIATY I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
<b>Ua</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
<b>Ua/MW</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>Uk</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY
<b>Uo</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY

<b>Uo,U,MN</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>Uo,Usw</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I/LUB ZABUDOWY USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
<b>Uz</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
<b>U,KDs</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
<b>U,P</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
<b>US</b>	TERENY SPORTU I REKREACJI
<b>ZP</b>	TEREN PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO PARKU

#### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

	SZPALERY DRZEW
	ZIELEŃ IZOLACYJNA

#### ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

	ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
	GRANICA STREFY "W I" PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	GRANICA STREFY "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
	GRANICA STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI HISTORYCZNYCH ZESPOŁÓW LUB ICH DOMINANT
	GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

	DOMINANTY PRZESTRZENNE
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ KOMPLEKSU WOJSKOWEGO

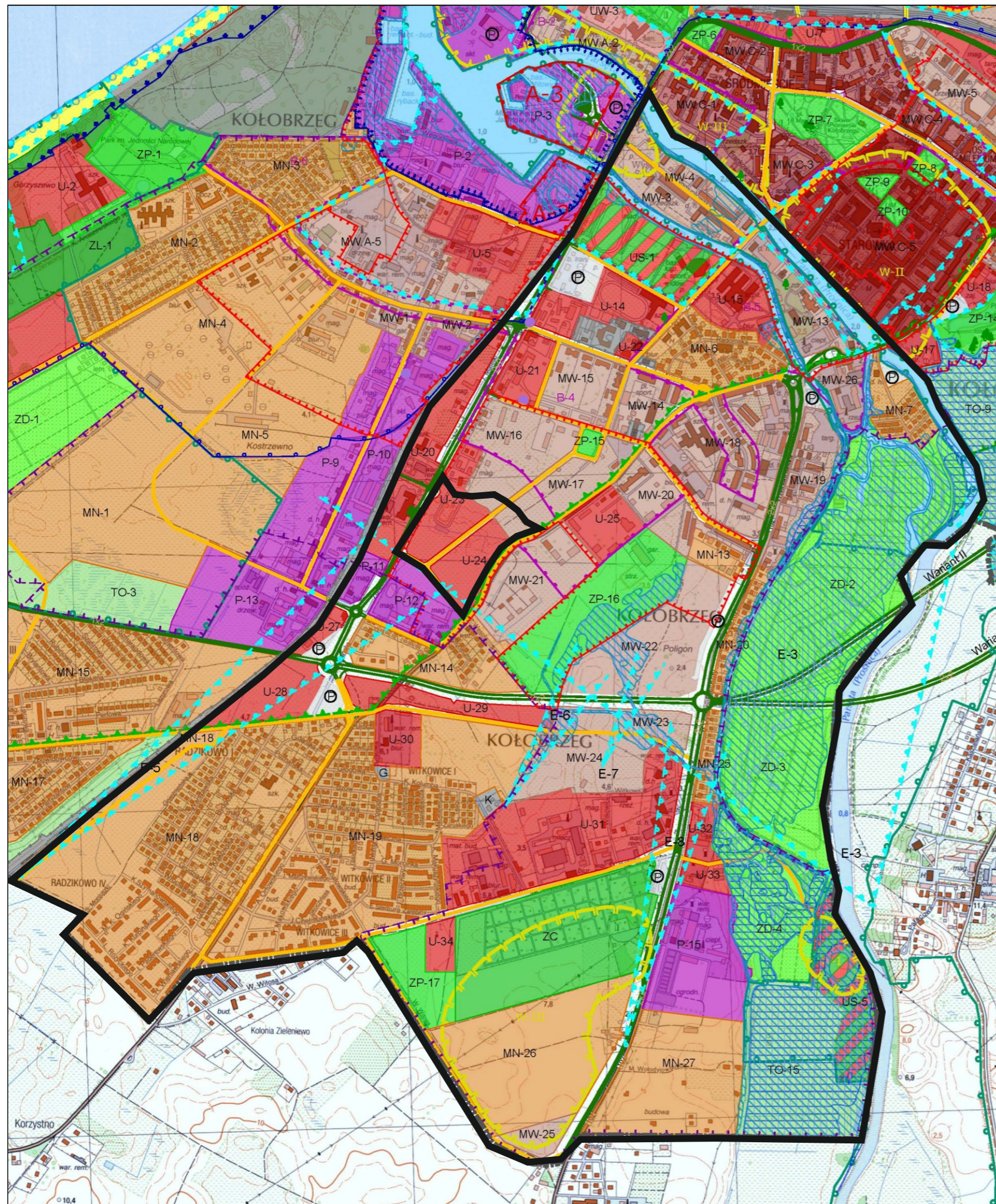
### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "KOSZALIŃSKI PAS NADMORSKI"
	POMNIKI PRZYRODY
	GRANICA PROJEKTOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "PRADOLINA I DOLINA RZEKI PARSĘTY"
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DORZECZE PARSĘTY PLH 320007
	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 KOŁOBRZESKIEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NAPOWIETRZNA 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





**WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOŁOBRZEG**

SKALA 1:10 000

- |      |  |     |   |
|------|--|-----|---|
| TR   | Tereny rolne   | --- | Granica pasa technicznego   |
| YL   | Tereny plaż i wydm   | --- | 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:<br>- Trzebiatowsko - Kołobrzęski Pas Nadmorski PLH320017<br>- Dorzecze Parsęty PLH320007  |
| ZP   | Tereny zieleni parkowej - urządzonej   | --- | WI - VIII   |
| ZD   | Tereny ogrodów działkowych   | --- | Strefy ochrony archeologicznej  |
| Z    | <b>Teren ochrony zdrowia</b>   | --- | ---   |
| US   | Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej   | --- | ---   |
| ZC   | Tereny cmentarza   | --- | ---   |
| Kp   | Tereny kopalni borowiny  | --- | ---   |
| UW   | Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A" | --- | ---   |
| MN   | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi   | --- | ---   |
| MW.A | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej  | --- | ---   |
| MW   | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi   | --- | ---   |
| MW.C | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej   | --- | ---   |
| MN.R | Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi   | --- | ---   |
| U    | Tereny o przewadze funkcji usługowej   | --- | ---   |
| P    | Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury   | --- | ---   |
| ---  | Tereny zabudowy wysokiej   | --- | ---   |
| G/K  | Tereny obiektów infrastruktury technicznej   | --- | ---   |
| ---  | Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Cka"   | --- | ---   |
| ---  | Tereny proponowane pod moło  | --- | ---   |
| ---  | Tereny zamknięte   | --- | ---   |
| ---  | Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"  | --- | ---   |
| ---  | Granica projektowanego rezerwatu przyrody  | --- | ---   |
| ---  | <b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)</b>  | --- | ---   |
| ---  | <b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)</b>   | --- | ---   |
| ---  | <b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)</b>  | --- | ---   |
| ---  | <b>GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM</b>  | --- | ---   |
| ---  | ---  | --- | Granica portu morskigo zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskigo w Kołobrzegu od strony lądu |
| ---  | ---  | --- | Udokumentowane złoże kopalin torfu leczniczego  |
| ---  | ---  | --- | Udokumentowane złoże kopalin wód leczniczych  |
| ---  | ---  | --- | Granica obszaru zdegradowanego  |
| ---  | ---  | --- | Granica obszaru rewitalizacji   |
| ---  | ---  | --- | Ciagi piesze  |
| ---  | ---  | --- | Linie rozgraniczające drogi   |
| ---  | ---  | --- | Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta   |
| ---  | ---  | --- | Podstawowy układ komunikacyjny  |
| ---  | ---  | --- | Parkingi buforowe   |
| ---  | ---  | --- | <b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>   |
| ---  | ---  | --- | Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy  |
| ---  | ---  | --- | Kilfy   |
| ---  | ---  | --- | Przejścia piesze nadziemne/podziemne  |
| ---  | ---  | --- | Proponowane pomniki przyrody  |
| ---  | ---  | --- | Ujęcia wierzonych wód mineralnych/otwory solanek  |
| ---  | ---  | --- | Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów   |
| ---  | ---  | --- | Punkty widokowe   |
| ---  | ---  | --- | Granica administracyjna miasta Kołobrzeg  |



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....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, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....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.



**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu do wyłożonego do publicznego wglądu 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, 12/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18:**

**1. Dwie uwagi wniesione 31.08. 2018 r. oraz 05.09.2018 r.:**

Dotyczą 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwag (ww. uwagi mają identyczną treść):** Wnoszę o usunięcie z planu drogi oznaczonej jako KDW 5 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 nie przeznaczenie działki oznaczonej symbolem MW,U2. Wykonana ekspertyza przez NDT 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 (konserwatora) w Szczecinie. Wnoszę o niedopuszczenie do użytkowania ul. Zygmuntowskiej jako zastępczej-objazdowej przy pracach remontowych ulic sąsiednich. Stan obecny grozi także uszkodzeniami.

**rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione;

**uzasadnienie:** dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie. Kwestia organizacji ruchu drogowego w przypadku prowadzonych remontów dróg sąsiednich nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

**2. Trzy uwagi wniesione 11.09.2018 r.:**

Dotyczą działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść):** Budynek, który miał być budowlany 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 też nie wyrażają zgody ze względu na możliwą katastrofę budowlaną przy wpuszczeniu ciężkiego sprzętu budowlanego.

**rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

### 3. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Wnoszę o uwzględnienie mojej propozycji na w/w 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

### 4. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Nie wyrażam zgody na postawienie budynku po starej drukarni ze względu na możliwość katastrofy budowlanej;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek została ustalona w obowiązującym miejscowym planie.

### 5. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Stanowczo nie wyrażam zgody na budowę drogi dojazdowej do terenu budowy w związku z budową w/w drogi zostaną zniszczone tereny zielone, plac seniora, plac zabaw dla dzieci i parking.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

### 6. Dwie uwagi wniesione 11.09.2018 r.

Dotyczą 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść):** Nie wyrażam zgody na budowę drogi, która zostałaby wybudowana przez teren zielony, który by uległ dewastacji. Zniszczono by plac zabaw dla dzieci, kącik seniora i parkingi.

**rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 7. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Nie wyrażam zgody na budowę drogi przy ul. Zygmuntowskiej na terenach zielonych.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 8. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Proszę o uwzględnienie propozycji: Wykonanie placu zielonego w bardzo wysokiej jakości i nowoczesnym designu. 1. Zakaz, całkowity zakaz nanoszenia infrastruktury drogowej na w/w terenie. Przekształcić 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 infr. ławki, ścieżka rowerowa. Nowa nawierzchnia z nową wizją architektoniczną. 5. Nowe zabawki na placu zabaw, obecnie są dla dzieci w określonym wieku.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie w zakresie usunięcia drogi KDW5. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się do kwestii urządzania placu zabaw, rodzaju małej architektury, czy też nawierzchni. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 9. Uwaga wniesiona 13.09.2018 r.:

Dotyczy działek 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;

**treść uwagi:** Zlikwidować status drogi wewnętrznej. Teren dla w/w działek przeznaczyć na funkcję zu- teren zieleni urządzonej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu



i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **10. Uwaga wniesiona 13.09.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Zniesienie funkcji MW—mieszkaniówka wielorodzinna i zastąpienie jej funkcją ZU-teren zieleni urządzonej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **11. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:**

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Ekspertyza techniczna sporządzona przez inżyniera 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **12. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** 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 nieprzeznaczenie 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. Prowadzenia robót budowlanych może doprowadzić nie tylko do pogorszenia stanu technicznego kamienic, ale wręcz do przekroczenia stanów granicznych nośności i użyteczności konstrukcji budynków., co w konsekwencji może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Budynki (kamienica) przy ul. Zygmuntowskiej są objęte ochroną konserwatorską i są obiektami miejscowymi do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

### 13. Dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.:

Dotyczą działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść):** Wnoszę o zmianę przeznaczenia dz. nr 23 oznaczonej symbolem MW 6 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie tego terenu na cele budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego. Znane są dokumenty (eksp. Techniczna) wg której istnieje powstanie zagrożenia, że budowa budynku bliskiej odległości od kamienicy wpłynie negatywnie na ich stan technicznym. Prowadzenie robót budowlanych jak stwierdzono w ekspertyzie może doprowadzić nawet do katastrofy budowlanej wielokondygnacyjnego budynku, którego budowa planowana jest na dz. 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.

**rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

### 14. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi ww. 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, obr. 11 mającej stanowić dojazd do działki nr MWU2. Powołując się na przeprowadzoną przez Naczelną Organizację Techniczną ekspertyzą stwierdzić można, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi z ładunkami w/w 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).

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 15. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1,23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia dz. nr 23 oznaczonej symbolem MW 6 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 technicznym. 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 16. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 17. Dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.

Jedna uwaga dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

Druga uwaga dotyczy działek nr: 23/1,23/2 obręb 11;

**treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść):** Ruch ciężkich samochodów ciężarowych z ładunkami, przejazd i praca ciężkiego sprzętu: maszyn budowlanych, to realna groźba wpływu drgań na konstrukcji budynków mogąca doprowadzić do katastrofy budowlanej. Zniszczeniu uległyby rekreacyjny teren zielony, ogródek seniora, pozbawiono by dzieci jedyne miejsce radości na powietrzu jakim jest plac



zabaw z huśtawkami, zjeżdżalniami, drabinkami sprawnościami, piaskownicą, boisko do koszykówki i siatkówki.

**rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **18. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:**

Dotyczy 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, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** 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. Stanowiący dojazd do dz. nr 23 MW. Ekspertyza tech. sporządzona przez pana Kazimierza Burzyńskiego wykazała, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi przewożącymi materiały budowlane oraz sprzęt 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 dla seniora.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **19. Pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.:**

Dotyczą działek 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;

**treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść):** 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **20. Uwaga wniesiona 18.09.2018 r.:**

Dotyczy działek 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;

**treść uwagi:** 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, obr.11, mającej stanowić dojazd do działki nr 23 MWU2. Duży ruch w trakcie budowy ciężkiego sprzętu jest dużym zagrożeniem dla konstrukcji naszych budynków.

Zmiany w terenie rekreacyjnym (placu zabaw, kącika 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **21. Uwaga wniesiona 18.09.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **22. Pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

**treść uwagi:** 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### **23. Uwaga wniesiona 19.09.2018 r.:**

Dotyczy działek 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;

**treść uwagi:** 1. W §155 pkt 2 zasady gospodarowania dokonać zmian przez skreślenie: W ppkt b) skreślić pow. zabudowy nie większą niż 30 % działki budowlanej; W ppkt określić pow. biol. czynną nie mniejszą niż 50 % pow. działki budowlanej; Ppkt d) skreślić wskaźnik. intensywności zabudowy działki budowlanej nie większą niż 0,01 i nie większy niż 0,3 działki budowlanej 2. W § 155 pkt e) obniżyć wysokość zabudowy dla obiektów tymczasowych do 4,5 m<sup>2</sup> 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).

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie zmiany parametrów zabudowy i definicji zabudowy tymczasowej, ze względu na całkowite wykreślenie dopuszczenia jej lokalizacji w ww. terenie oznaczonym symbolem ZU. Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 (teren MW,U) wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

#### 24. Uwaga wniesiona 06.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 4/2,4/3 obręb 11;

**treść uwagi:** Wnoszę sprzeciw zamiaru przekształcenia działek będących moja własnością – 4/2 i 4/3, obr.11 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Uzasadnienie: 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 Rady Miasta określił działkę 4/2 przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe i ja 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Zgodnie z obowiązującym Studium, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12.06.2013 r., zmienionym Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., od 2013 r. teren ten oznaczony jest jako MW-4. Zgodnie z zapisami Studium są to „*tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, gastronomiczna, wystawienniczo – muzealna. Należy dążyć do rewitalizacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Zygmuntowskiej. Tereny na zapleczach ul. Zygmuntowskiej – wzdłuż rzeki Parsęty należy w mpzp przeznaczyć pod funkcję rekreacyjną. Należy dążyć do odpowiedniego zagospodarowania terenu i odtworzenia historycznych studni solankowych przy ulicy Solnej.*” W Studium nie wskazuje się kierunku rozwoju pod funkcję mieszkaniową jednorodziną. Dodatkowo, ze względu na lokalizację przy bulwarze, obiektach usługowych oraz przy drodze ul. Solnej, która na części stanowi drogę krajową nr 11, nie ma tam dobrych uwarunkowań, aby wprowadzać enklawę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na potencjalne uciążliwości. Istniejące obiekty nie stanowią wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – partery budynków zostały przystosowane do prowadzenia działalności usługowej, co było związane z funkcją, jaka była dla nich pierwotnie wskazana – tj. zapewnienie usług zw. z obsługą bulwaru. Projekt planu dopuszcza zachowanie funkcji mieszkalnej, w tym przebudowę, rozbudowę



i nadbudowę istniejących obiektów. Dodatkowo, dopuszcza wybudowanie nowych obiektów, gdzie przewiduje się 1 lokal mieszkalny powyżej 1 kondygnacji, co umożliwi zrealizowanie na dotychczas niezabudowanych działkach zabudowy analogicznej do istniejącej po sąsiedzku. Działka 4/3 w 1994 r. została przeznaczona do sprzedaży pod usługi i działalność handlową, co zostało odnotowane w akcie notarialnym.

#### **25. Uwaga wniesiona 06.09.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 122/1, 122/3 obręb 18 oraz działek nr: 175/42, 175/51 obręb 11

**treść uwagi:** 1.W zakresie warunków podziału i scalania działek proszę ujednoczyć na obu terenach projektowanego planu (MW21 i MW22) minimalną szerokość frontu działki jako minimum 20 metrów. 2. 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie ograniczenia wymaganej liczby miejsc postojowych. Tereny te są aktualnie niezabudowane, dlatego też nie ma przeciwwskazań, aby uzyskanie wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych było niewykonalne. Zachowanie wyższego wskaźnika jest zgodne z prowadzoną przez miasto polityką parkingową. Zachowanie wymaganej liczby miejsc postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, nie zaś do pasów drogowych.

#### **26. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 567/1 obręb 9;

**treść uwagi:** Do działki nr 567/1 obr. 9. Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną oraz budowę szeregową. Zjazd na posesję z ulicy Grzybowskiej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie zmiany funkcji terenu z funkcji usługowej na mieszkalną. Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. W Studium U-28 „*teren istniejącej zabudowy usługowej, pensjonatowej oraz stacji paliw; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługowa, gastronomiczna, produkcyjna, rozrywkowa, rekreacyjno – sportowa (np. aquapark itp.). Należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania zabudowy (pierzei) od strony projektowanej obwodnicy oraz umożliwienie kontynuacji osi widokowej na wieżę Katedry przez właściwą lokalizację projektowanej zabudowy.*”

#### **27. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 38/9 obręb 17;

**treść uwagi:** Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną oraz budowę szeregową. Drogę na posesję od strony obwodnicy, zjazd z obwodnicy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej.

Działka ta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach MN-19 i U-29. Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. *U-29 teren istniejącej zabudowy usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługowa, gastronomiczna, rekreacyjno – sportowa. Należy dążyć do wyeksponowania zabudowy od strony projektowanej obwodnicy. MN-19 tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (na potrzeby lokalne), gastronomiczna, rekreacyjno – sportowa, usługowa – oświatowa i kulturowa. Należy dążyć do uporządkowania przestrzeni.* Uwaga nieuwzględniona w zakresie zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi będącej obwodnicą. W obowiązującym planie działka ta również nie posiadała innego dostępu do ul. Europejskiej niż przez zjazd z Ronda Borowinowego.

## **28. Uwaga wniesiona 17.09.2018 r.:**

Dotyczy obszaru objętego zmianą planu (bez wskazania konkretnej nieruchomości);

**treść uwagi:** 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 ppkt d o treści: „d 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” Uzasadnienie: Obecny zapis pozostaje w sprzeczności z aktami normatywnymi wyższego rzędu. Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości w gminach (D. U. z 2028 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.Wnioskuje o dodanie § 15 ust. 4.pkt 1 ppkt c o treści: „c przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomości jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.,” Uzasadnienie: 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 odpadów6. do sieci miejskiej, a korzystaniem z przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem , iż spełnia ona kryteria zawarte w przepisach odrębnych.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Ad. I i Ad. II - Gmina Miasto Kołobrzeg na mocy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg jest uzdrowiskiem, w którym zgodnie z zakazami określonymi w ww. statucie, w granicach stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, ze względu na obecność złóż wód leczniczych (solanki) oraz ochronę kopaliny leczniczych (torfu), zakazuje korzystania z indywidualnych ujęć wody (z wyjątkiem szpitali i sanatoriów oraz Ośrodka Wypoczynkowego „PODCZELE II ” do czasu jego przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej) i stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Obszar planu zlokalizowany jest w graniach dwóch stref ochrony uzdrowiskowej – „B” i „C”. W treści uwagi nie sprecyzowano, dla jakiego terenu wnosi się o dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Niemniej jednak, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, ochronę borowiny i występowanie wód leczniczych, zgodnie z realizowaną od lat polityką dotyczącą rozwoju infrastruktury technicznej, nie dopuszcza się odstępstw dotyczących braku przyłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

#### **29. Uwaga wniesiona 18.09.2019 r.:**

Dotyczy działki nr 2/2 obręb 18;

**treść uwagi:** W nowym planie zagospodarowania nie wymieniono funkcji uzupełniającej mieszkaniowej (49%)-jak to było dotychczas. Wnoszę o pozostawienie tej funkcji.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie dopuszczenia udziału 49% funkcji uzupełniającej – w obowiązującym planie nie ma ustalenia, że dokładnie taka proporcja rozumiana jest jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

#### **30. Uwaga wniesiona 21.09.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 388/3 obręb 11;

**treść uwagi:** 1) Uzupełnienie wpisu dla działki 388/3, obr.11 następującej treści: Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela po warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Uzasadnienie: wprowadzona zmiana nie wpłynie na funkcję terenu, w/w działka jest własnością rodziny od 1977 r., właściciel inwestuje na w/w działce, umożliwienie osadzenia mieszkania miało by pozytywnym bodźcem dla aktywnego mieszkańca do dalszego rozwoju w mieście Kołobrzeg.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej, w tym lokali mieszkaniowych jest niezgodne z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.



Zgodnie z ww. ustawą na terenie ogrodów działkowych obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Dla prywatnej nieruchomości objętej uwagą dopuszczono funkcję ogrodniczą, z możliwością lokalizacji szklarni oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą - ze względu na to, iż nieruchomość ta stanowiła w przeszłości część gospodarstwa rolnego, dodatkowo takie dopuszczenia uwzględnia obowiązujący plan miejscowy. Niemniej jednak na ww. nieruchomości nie było dotychczas zlokalizowanych budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, nie dopuszcza ich również obowiązujący plan miejscowy. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej na tereny ogrodów działkowych jest niezgodne z polityką rozwoju gminy, w tym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium znajduje się zapis „Należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy wykraczającej poza dopuszczalne normy w obowiązujących przepisach odrębnych oraz do zachowania istniejących zadrzewień.”

### **31. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 388/3 obręb 11;

**treść uwagi:** Uzupelnienie do uwag z dn. 2018-08-20 Uzupelnienie wpisu dla działki 388/3 obr. 11 następującej treści : Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela, technologa, dozorca do powierzchni użytkowej 120 m<sup>2</sup> pod warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Uzasadnienie: podstawową funkcją działki będzie produkcja ogrodnicza, przy powierzchni szklarni i budynków gospodarczych 1000 m<sup>2</sup> wymagany będzie całodobowy dozór właściciela/ technologa/ dozorca ze względów bezpieczeństwa (ogrzewanie, kradzieże) oraz technologii produkcji (siew, sadzenie, podlewanie, dogrzewanie, regulacja nastoniecznienia, hartowanie itp.). W związku z powyższymi uzasadnieniami proszę o akceptację w/w uzupelniania wpisu.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej, w tym lokali mieszkaniowych jest niezgodne z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z ww. ustawą na terenie ogrodów działkowych obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Dla prywatnej nieruchomości objętej uwagą dopuszczono funkcję ogrodniczą, z możliwością lokalizacji szklarni oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą - ze względu na to, iż nieruchomość ta stanowiła w przeszłości część gospodarstwa rolnego, dodatkowo takie dopuszczenia uwzględnia obowiązujący plan miejscowy. Niemniej jednak na ww. nieruchomości nie było dotychczas zlokalizowanych budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, nie dopuszcza ich również obowiązujący plan miejscowy. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej na tereny ogrodów działkowych jest niezgodne z polityką rozwoju gminy, w tym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium znajduje się zapis „Należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy wykraczającej poza dopuszczalne normy w obowiązujących przepisach odrębnych oraz do zachowania istniejących zadrzewień.”

### **32. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:**

Dotyczy całego terenu objętego zmianą planu;

**treść uwagi:** Niniejszym zwracam się z prośbą o uwzględnienie w nowym **Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP lub Plan)**

- „5 – Trzebiatowska” następujących uwag, które w poniższym opracowaniu dopisano kursywą lub wykreślono: **§2 5) nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których dopuszcza się ~~wznoszenie budynków~~ *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 0,5m;* 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% ~~zewewnętrznej ściany długości lica elewacji~~ *realizowanych budynków z pominięciem balkonów i wykuszy oraz wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody wejściowe na poziom pierwszej kondygnacji nadziemnej, podest dla tych schodów, daszek stanowiący osłonę wejścia do budynku, pochylnia dla niepełnosprawnych na poziom pierwszej kondygnacji nadziemnej i itp., lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi), wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych realizowanych na budynkach istniejących;* ww. elementy nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; *dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w §21, na głębokość nie większą niż 0,5m;* 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; *dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu;* 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* 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* 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;* 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 m<sup>2</sup> i, gastronomii, usług pogrzebowych i pokrewnych;~~ 17) **zabudowa pierzejowa** – należy przez to rozumieć ~~zabudowę stanowiącą ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu, która po granicach działki,~~ *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 sąsiednimi*

**§4** 1. Zakazuje się lokalizacji: 1) barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną oraz ~~Foodtracków – pojazdów, w których świadczone są usługi gastronomiczne i sprzedaż produktów spożywczych oraz gastronomicznych;~~ 2. ~~Nakazuje się kształtowanie i przekształcanie pierzei eksponowanych w kierunku coraz wyższego standardu i jakości w celu uzyskania spójnego charakteru wnętrza (poprzez odpowiedni dobór materiałów, kolorystyki i detali) oraz zakaz lokalizacji balkonów, wykuszy i loggie, oznaczonych na rysunku planu.~~

**§10** 1.2) 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 szczegółowe dla danych terenów; *linie zabudowy określone na rysunku planu nie dotyczą tych budynków i części tych budynków;*

1.4) 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;

3.3) dla terenów, w których zlokalizowane są dwa przeznaczenia *na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania miejsca do parkowania wyznaczane są oddzielnie dla każdego przeznaczenia;*

3.5) 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 – UWAGA!!!!!!!!!!!!!!** 1.3) budynków i obiektów trwale związanych z gruntem oraz nasadzeń drzew i krzewów w pasie technicznym rurociągu tłoczego dn 800 o szerokości 3,0 m. – UWAGA!!!!!! Na rysunku planu obowiązkowo należy usunąć linie nieprzekraczalne – MWIK przewiduje przeniesienie rurociągu w pas 12m wzdłuż ul. Mazowieckiej!!!!!!

**§14** 2.3) obsługę terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10,0 m *pasa drogowego;*

3. ~~Zakazuje się wygradzania terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszej.~~

**§15** *Wnosi się o usunięcie słowa „wzdłuż”, które może być rozumiane jako „równoległe” a to może być bardzo często niemożliwe. Proponuje się zastąpienie słowa „wzdłuż” zwrotem „w sąsiedztwie”.*

~~**§20** § 20. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych: 1) Nakazuje się stosowanie: a) kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu i brązu, z dopuszczeniem kolorów naturalnych materiałów budowlanych, b) jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki i doboru materiałów elewacyjnych w obrębie zwartych zespołów zabudowy (takich jak zabudowa w formie pierzejowej, szeregowej, bliźniaczej, zabudowa jednego osiedla, zespół budynków wielorodzinnych), c) pokryć dachowych przy dachach: – stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, w odcieniach: czerwieni, brązu lub grafitu, – płaskich dopuszcza się dachy z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację; 2) Zakazuje się stosowania w elewacji materiałów takich jak blacha.~~

**§21** 2) Dopuszcza się lokalizowanie: a) reklam na budynkach usługowych, związanych tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi do 3,5 m ~~5 m~~ nad poziom terenu, c) szyldów na elewacjach budynków: - wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości nie większej niż 4,0 m ~~5 m~~ n. p. t., o powierzchni nie większej



niż 1,0 m<sup>2</sup>, 3m<sup>2</sup> - zawierających się w całości w granicach obrysu budynku, zamontowanych wyłącznie po obrysie budynku - nie wyższych niż 0,7 m, 1m d) sztyldów na ogrodzeniach: - o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, 3m<sup>2</sup> - zawierających się w całości na ogrodzeniu, - nie wyższych niż 0,5 m, 1m

§22 - od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż 1,8 m 4,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, 3) Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych wykonanych z betonu metalu, tworzywa sztucznego lub innych pełnych

**UWAGA!!! Dla terenów zielonych wzdłuż Parsęty na południe od mostu na ul. Młyńskiej, na przedłużeniu ul. Basztowej – należy przewidzieć możliwość realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż Parsęty – po wale przeciwpowodziowym lub wzdłuż niego – po trasie istniejących ścieżek pieszych i polnych dróg dojazdowych istniejących. Ścieżka, wraz z przedłużeniem przez Zieleniewo, połączyłaby rowerowo Kołobrzeg ze ścieżką w kierunku Charzyna.**

**§25 MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11**

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW7 o powierzchni ok. 2,6124 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; 2) zasady zagospodarowania: - w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 1000 m<sup>2</sup>, j) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, dopuszcza się lokalne przewyższenie projektowanych budynków do wysokości 30,0m przy czym powierzchnia całkowita obrysu kondygnacji przewyższenia nie może być większa niż 70% powierzchni całkowitej obrysu kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej 22m

**§34 MW17, działka 275/5, obręb 11 § 34.** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; 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; 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; e) wskaźnik intensywności zabudowy: - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, - nie większy niż 3,6 5 dla działki budowlanej,

**§38 MW21, działka 122/19, obręb 18 § 38.** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m<sup>2</sup> 2000 m<sup>2</sup>, f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m 19,0 m, (wyjaśnienie: 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)

**UWAGA!!! 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.**

**§46 MW29, działka 122/11, obręb 18 § 46.** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż ~~4000 m<sup>2</sup>~~ 2000 m<sup>2</sup>, f) wysokość zabudowy: nie większą niż ~~18,0 m~~ 19,0 m, (wyjaśnienie: maksymalna wysokość 19m 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 3m wysokości brutto lub parter i 5 pięter przeznaczone na mieszkania, wysokość kondygnacji brutto 3m 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)

**UWAGA!!! 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.**

**§59 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: 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 oraz usługi gastronomii na ostatniej kondygnacji), 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 ~~400 m<sup>2</sup>~~ 1000 m<sup>2</sup>, 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,~~ 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;*

**§62 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: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami* i/lub teren zabudowy usługowej; b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż ~~400 m<sup>2</sup>~~ 1000 m<sup>2</sup>, c) nakazuje się: - utworzenie pierzei ul. Młyńskiej, - realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż ~~20,0 m~~ 24,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, h) wysokość zabudowy: nie większą niż ~~16,0 m~~ 22,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret drugie, 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;*

**§115 U22, U26, działki 215/1, 215/6, 218/8, 218/11, obręb 17 § 115.** a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, *usług pogrzebowych i pokrewnych;*

**§120 U29, działki 28/177, 28/178, obręb 16 § 120.** 2) zasady zagospodarowania: a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, *dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej* b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>, c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% 40% powierzchni działki budowlanej, d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% 10% powierzchni działki budowlanej, **§146 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.** 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów; *na terenie U,P9 dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej;* 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 m<sup>2</sup>,* c) 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,

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie doprecyzowania definicji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, reklamy remontowo-budowlanej, gdyż terminy te zostały usunięte z definicji i ustaleń planu; doprecyzowania, dla jakich terenów na Wyspie Solnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych. Nie uwzględniono również wykreślenia §20, gdyż uchwała inicjująca niniejszą zmianę planu została podjęta zanim odstąpiono od zamieszczania ustaleń w planach miejscowych odnośnie kolorystyki obiektów. Uwaga nieuwzględniona również dla MW7 i MW,U4 – w zakresie zwiększenia powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>, ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, dla której istnieje ograniczenie ww. powierzchni do 400m<sup>2</sup>, dopuszczenia zwiększenia wysokości zabudowy do 30,0 m, co jest niezgodne ze Studium, które dopuszcza dla tych terenów jedynie wysokość 22,0 m. Generalnie dopuszczalne wysokości i dominant dla terenu MW7, w związku z uzgodnieniem konserwatora zabytków, zostały przeniesione z obowiązującego planu; Uwaga została nieuwzględniona również dla terenu MW18 (w uwadze 17) w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy – (studium dopuszcza nie więcej niż 60% powierzchni zabudowy). Nie uwzględniono zwiększenia wysokości dla terenu MW 27 (w uwadze 21) i MW,U7– na wniosek konserwatora, w związku z położeniem w strefie ochrony ekspozycji, wysokość ta została obniżona do 16,0 m dla MW 27 i 18 m dla MW,U7 i nie może podlegać podwyższeniu. Nie uwzględniono objęcia niniejszą zmianą planu działek 122/12 i 122/14 i skrzyżowania z działką 122/6, gdyż wymagałoby to zmiany uchwały inicjującej i przeprowadzenia w tym zakresie procedury planistycznej od początku – teren ten, zgodnie z brzmieniem uchwały inicjującej, jest wyłączony z procedowanej zmiany planu. Nie uwzględniono również skorygowania zapisów odnośnie wysokości zabudowy dla terenu MW,U4 w brzmieniu zaproponowanym w uwadze, nie powielono również zapisów odnośnie możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenów zlokalizowanych na Wyspie Solnej – taki zapis (obecny również w obowiązującym planie) znajduje się w ustaleniach ogólnych projektu planu. Nie uwzględniono uwagi również w zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej dla U32 w uwadze U29) oraz wymienionych w uwadze terenów U,P.



### 33. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 6/1, 208/9 obręb 17;

**treść uwagi:** 1.) Zmiana przebiegu linii zabudowy w północno-zachodnim krańcu działki nr 6/1 lub jej likwidacja (zał. graficzny nr 1); 2.) Zmiana kierunku osi widokowej z uwagi na rozmijanie się jej z wieżą katedry, a co za tym idzie korekta przebiegu linii zabudowy, które towarzyszą osi (zał. Graficzny nr 1 i nr 2); 3.) Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1mp/1lokal z uwagi na lokalizację nie w centrum a na przedmieściach; 4.) Ze względu na duże obniżenie poziomu terenu względem poziomu ul. Europejskiej oraz ze względu na występowanie terenów zalewowych wnoszę o dopilnowanie aby w mpzp nie pojawił się zakaz makroniwelacji.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie zmiany przebiegu lub likwidacji linii zabudowy w północno-zachodnim narożniku – wyznaczenie tej linii wynika z przebiegu osi widokowej i ochronie ekspozycji (Ad. 1), oraz w zakresie ograniczenia wymaganej liczby miejsc postojowych. Tereny te są aktualnie niezabudowane, dlatego też nie ma przeciwwskazań, aby uzyskanie wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych było niewykonalne. Zachowanie wyższego wskaźnika jest zgodne z prowadzoną przez miasto polityką parkingową (Ad. 3).

### 34. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9;

**treść uwagi:** Dotyczy rowów przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy granicznej od Zachodu i Wschodu, łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej do rowu przy torach kolejowych. Proszę wyjaśnić pasy leżące wzdłuż wymienionych rowów. Są one konserwowane dwa razy do roku a worek wyrzucany na odległość od 1 do 2 m wzdłuż rowów. Proszę o wykupienie w/w obszarów przez Urząd Miasta, który odpowiada za konserwację w/w rowów.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Uwaga dotyczy rowów melioracyjnych stanowiących miejski system odprowadzania wód opadowych położonych na gruntach prywatnych. Celem uwagi jest wydzielenie rowów oraz niezbędnego pasa do ich obsługi i wyłączenie. Zastosowano jedynie zapisy ograniczające zagospodarowanie działek celem umożliwienia konserwacji ww. rowów melioracyjnych.

### 35. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9;

**treść uwagi:** Rowy przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy poprzeczne łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej rowem leżącym przy torach kolejowych. W/w 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 przejście rowów wraz z obszarem niezbędnym do ich konserwacji, przez Urząd Miasta Kołobrzeg, który jest odpowiedzialny za ich utrzymanie

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Uwaga dotyczy rowów melioracyjnych stanowiących miejski system odprowadzania wód opadowych położonych na gruntach prywatnych. Celem uwagi jest wydzielenie rowów oraz niezbędnego pasa do ich obsługi i wyłączenie. Zastosowano jedynie zapisy ograniczające zagospodarowanie działek celem umożliwienia konserwacji ww. rowów melioracyjnych.

### 36. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 55 obręb 16;

**treść uwagi:** Jako właściciele działki nr 55 położonej przy ul. Michała Wołodyjowskiego w Kołobrzegu (obręb 16), po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego jak wyżej (teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem MN80), składamy wniosek o wprowadzenie następujących zmian: - dla działki nr 55 zamiast proponowanej, obowiązującej linii zabudowy umiejscowionej w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej z drogą, wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11,5 m od linii rozgraniczającej z drogą.

Uzasadnienie: 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 Kołobrzieskiego. Zatwierdzony projekt zakłada budowę budynku ze ścianą frontową umiejscowioną, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w odległości zaledwie 5 m od linii rozgraniczającej z drogą. 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie zmiany rodzaju linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – w planie obowiązującym dla tego obszaru jest ustalona linia obowiązująca, co jest zasadne przy dopuszczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej -pozwala to kształtować ład przestrzenny. Projekt planu utrzymuje rodzaj linii zabudowy.

### 37. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 204/23 obręb 17;

**treść uwagi:** Na podstawie Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miast Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23.sierpnia 2018 roku, jako właściciele nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr ewid. 204/2 z obrębu 17 położonej w Kołobrzegu przy ul. Kolumba 12 stwierdzamy, że dokonane zmiany w projekcie ww. planu zagospodarowania są dla nas wyjątkowo niekorzystne.

W aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia „5-Trzebiatowska” przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym U44, dla którego przeznaczenie podstawowe obejmowało usługi ogólne, usługowe warsztaty samochodowe oraz lokale handlowe o pow. sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>. Podczas gdy w projekcie planu przedmiotowa

nieruchomość znajduje się w terenie U, P5, dla którego przeznaczenie podstawowe to teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów. Brak możliwości prowadzenia warsztatu samochodowego czy handlu w lokalu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> jest znaczącym ograniczeniem w wykorzystaniu naszej nieruchomości i będzie miał poważne konsekwencje finansowe. Kolejną 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 m<sup>2</sup>, co przy powierzchni ponad 1500 m<sup>2</sup> stwarzało możliwość wydzielenia 3 działek przeznaczonych pod budownictwo. W wyłożonym projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek to aż 2000 m<sup>2</sup>, 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 tryb. Art., 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 9tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie możliwości wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych na samodzielną zabudowę mieszkaniową. W obowiązującym planie nie było możliwości lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.

### 38. Uwaga wniesiona 1.10.2018 r.:

Dotyczy działek nr 563/1, 563/2 obręb 9;

**treść uwagi:** Uwagi nie dotyczą rodzaju planowanej Funkcji MPZP „Trzebiatowska”. Poprzednio i obecnie jest to MN (Budownictwo Rodzinne). Natomiast teren ten w przypadku dalszego opóźniania uchwalania planu powinien być już wyłączony gdyż jest on poddany scaleniu i podziałowi (Uchwała nr XXXII/437/13 z 16.05.2013). I te działania powinny być zakończone (minęło już 5 lat). Ze względu na przebieg centralny z 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie wyłączenia tego obszaru z opracowywanej zmiany planu – procedurę scalenia i podziału wskazanych nieruchomości prowadzi w Urzędzie Miasta Kołobrzeg Wydział Gospodarki Nieruchomościami, który zawiesił dalszy przebieg



procedury do czasu uchwalenia niniejszej zmiany planu. Uwaga nieuwzględniona również w zakresie wydzielenia kolejnych nieruchomości na północ od drogi KDW. Wrysowane w planie podziały geodezyjne nie są obowiązujące, a jedynie stanowią propozycję dokonania podziału nieruchomości. Dlatego też brak ich wrysowania umożliwia w przyszłości dowolny ich podział przez właścicieli nieruchomości, z zachowaniem odpowiednich proporcji terenu, zgodnie z parametrami określonymi w tekście planu. Uwaga nierozstrzygnięta w zakresie zakończenia rozpoczętej już ww. procedury scalania i podziału. Uwagi składane do projektu planu odnoszą się wyłącznie do niniejszej procedury planistycznej.

### **39. Uwaga wniesiona 2.10.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 103/25 obręb 18;

**treść uwagi:** W nawiązaniu do projektu planu miejscowego obejmującego dz. nr 103/25, obr.18 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 na 8 metrową. 3. Zmianę minimalnej powierzchni działki pod zabudowę szeregową z 250 m<sup>2</sup> na 200 m<sup>2</sup> (wymiary planowanego obiektu uniemożliwiają uzyskanie dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej powierzchni 250<sup>2</sup>). 4. Określenie (sprostowanie) minimalnej powierzchni biologicznej na poziomie 30%-bowiem w projekcie planu wpisano, i pow. biologicznie czynna nie większa niż 30%-takie sformułowanie (obecnie) wskazuje na konieczność zabudowania/utwardzenia terenu powierzchniami.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie Ad. 1 (wskaźnik miejsc postojowych pozostaje na poziomie 1,3 miejsca na 1 lokal mieszkalny, co jest zgodne z prowadzoną od lat polityką parkingową), Ad. 2 (zmiana odległości linii zabudowy z 12 m na 8 nie jest możliwa, gdyż w odległości 6 m od dz. 103/25 obręb 18 znajduje się działka drogowa), Ad. 3 (studium dopuszcza wielkość działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>).;

### **40. Uwaga wniesiona 2.10.2018 r.:**

Dotyczy działek nr 233/4, 233/5 obręb 11;

**treść uwagi:** W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” wnoszę następujące uwagi dotyczące działek nr 233/4 i 233/5 obr. 11, położony na narożniku ulic Artyleryjskiej 1 Maja, opisanych w nowym planie symbolem MW26: 1. Zmniejszenie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej (z 35%) do „nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej”. ( dotyczy to punktu 3 ppt b—dla nowych zapisów6. dla terenu elementarnego MW26) Wniosek motywuję faktem, iż trwa już budowa nowego osiedla mieszkaniowego pt. „Słoneczne tarasy” (na podstawie pozwolenia na budowę na jeden z dwóch już zaprojektowanych budynków. Tym samym posiadamy gotowy projekt zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu( w załączeniu). Uwzględnia on jednak zapisy obecnie obowiązującego planu, gdzie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi właśnie 30%. W przypadku pozostawienia wskaźnika n poziomie 35% może dojść do konieczności zmiany projektu zagospodarowania-wpłyynie to niekorzystnie na obecny spójny projekt.

Dodatkowo nadmienimy, że większość mieszkań w budynku jest już zarezerwowana - konieczność zmiany projektu narazi naszych klientów (czyli mieszkańców Kołobrzegu) na wielkie rozczarowanie związane z koniecznością dostosowania się do zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. 2. Wnosimy o dopuszczenie możliwości wskazania miejsc parkingowych, wliczanych do bilansu wynikającego z zapisów mpzp, wzdłuż odcinków ulicy 1 Maja i/lub ul. Artyleryjskiej, bezpośrednio przylegających do terenu elementarnego MW26. Ewentualna możliwość lokalizacji nowych miejsc parkingowych przy ul. 1 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc parkingowych przy drogach publicznych (Ad. 2). Zachowanie wymaganej liczby miejsc postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, nie zaś do pasów drogowych.

#### 41. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy 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

**treść uwagi:** W celu ułatwienia odczytania i przeanalizowania proponowanych zmian wskazujemy, że:- zapisy Projektu, które uważamy za konieczne do usunięcia zaznaczyliśmy poniżej poprzez ich wykreślenie, - proponowane uzupełnienia (w tym zapisy mające zastąpić fragmenty wykreślane) wpisane zostały kursywą. Proponowane zmiany zostały naniesione na jednostki redakcyjne zgodnie z systematyką (numeracją jednostek redakcyjnych tekstów) przyjętą w Projekcie MPZP 5 Trzebiatowska. I. §59 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: 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 oraz usługi gastronomii na ostatniej kondygnacji~~), usługowo - mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *użytkowania usług handlu* nie większą niż 400 m<sup>2</sup> 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~~, 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;*

II. §62 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: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami* i/lub teren zabudowy usługowej; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *użytkowania usług handlu* nie większą niż 400 m<sup>2</sup>, c) nakazuje się: - utworzenie pierzei ul. Młyńskiej, - realizację dominanty przestrzennej o wysokości

nie większej niż ~~20,0 m~~ 24,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, g) wskaźnik intensywności zabudowy: - nie większy niż ~~3,3~~ 5,1 dla działki budowlanej, 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, 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;

III. §120 U29, działki 28/177, 28/178, obręb 16 § 120. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U29 o powierzchni ok. 1,5249 ha się: 2) zasady zagospodarowania: a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż ~~30%~~ 40% powierzchni działki budowlanej, d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż ~~30%~~ 10% powierzchni działki budowlanej, IV. §146 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 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie w zakresie Ad. 1 – potrzeby doprecyzowania, iż nieruchomości położona jest na Wyspie Solnej, doprecyzowania zapisów odnośnie miejsc postojowych – są one opisane w przepisach ogólnych, w zakresie Ad. 2 – dopuszczenia dominanty, zwiększenia wysokości i wskaźnika intensywności zabudowy nie większego niż 4,2 – wynikało to z opinii konserwatora zabytków, który wskazuje na ochronę strefy ekspozycji katedry, dla tergo terenu wskazano ostatecznie wysokość 18,0 m, – potrzeby doprecyzowania, iż nieruchomości położona jest na Wyspie Solnej, doprecyzowania zapisów odnośnie miejsc postojowych – są one opisane w przepisach ogólnych, w zakresie Ad. 4 – dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, ze względu na lokalizację nieruchomości w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

#### 42. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy działki nr 205/15 obręb 17;

**treść uwagi:** W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” wnoszę następujące uwagi dotyczące działki nr 205/15, obr.17, położonej przy ul. Kolumba, opisanej w nowym planie symbolem MW, U12: 1. 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 MW 38, 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 MW 38) będą należeć do jednego właściciela. Dlatego wskazane jest aby można było kwestie parkingowe rozpatrywać łącznie, dla obu obszarów,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie bilansowania wymaganej liczby miejsc postojowych na sąsiednich terenach elementarnych. Zachowanie wymaganej liczby miejsc



postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w granicach jednego terenu elementarnego.

#### **43. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:**

Dotyczy działek nr: 208/4, 208/7, 208/8, 6/2, 6/3, 7/3 obręb 17;

**treść uwagi:** 1. 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 MW 37 wyrażam sprzeciw przeciwko wprowadzeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż planowanej osi widokowej PN-PD w przedłużeniu ulicy Witkowiec. 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. 2. Obszar MW 37. Wprowadzenie dodatkowo poza MW, funkcji usług biurowych. W związku z brakiem funkcji usług biurowych jako dopuszczalnych w obszarze MW 37 wnioskuje o wprowadzenie w tym obszarze, poza budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, także możliwość realizacji wolnostojących budynków o funkcji biurowej o wysokości do 4 kondygnacji. 3. Obszar MW 37 . W związku z brakiem w najbliższej okolicy terenów przeznaczonych na szeroko pojęte usługi rekreacji i atrakcji turystycznych, wnioskuje o wprowadzenie w tym obszarze poza MW, także możliwość lokalizacji usług rekreacji , wolnostojących budynków przeznaczonych na atrakcje turystyczne o wysokości do 15 m.n.p.t. i park rozrywki.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie rezygnacji z nieprzekraczalnych linii zabudowy na przebiegu osi widokowej. Oś widokowa, wraz z liniami zabudowy, jest wyznaczona również w obowiązującym planie. Przebieg osi dodatkowo wskazuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustaleń plan nie może naruszać. Dlatego nie jest możliwe na tym etapie procedury dowolne przenoszenie zatwierdzonego przez konserwatora zabytków przebiegu osi widokowej, a przez to zupełne usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### **44. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:**

Dotyczy działki nr 38/9 obręb 17;

**treść uwagi:** Na podstawie Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku, jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr ewid. 38/9 z obrębu 17 położonej w Kołobrzegu wnosimy poniższe uwagi. 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.

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, 12/17  
oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18

---

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 1900m<sup>2</sup>. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5- Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku 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: dodanie przeznaczenia uzupełniającego pod działalność usługową bądź gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; dodanie do zasad zagospodarowania budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej: przywrócenie drogi KDL9 i drogi KX10. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 38/9 z obrębu 17 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”znajduje się także w granicach terenu elementarnego U33, dla którego przeznaczenie podstawowe obejmuje: usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywkę itp., zaś przeznaczenie uzupełniające dopuszcza: usługi kultury oraz usługi biurowo-administracyjne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Kołobrzeg „5- Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego U19, w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza usługi kultury oraz usługi biurowo-administracyjne, a które to są bardzo mile widziane na spokojnym osiedlu domów□ jednorodzinnych. Zaznaczyć należy, że usługi tak nie będą emitować nadmiernego hałasu, ale także będą dużym udogodnieniem dla mieszkańców osiedla Radzikowo i przyległych do Kołobrzegu miejscowości. Poza tym usługi kultury w części miasta w ogóle nie występują więc mogłyby to przyczynić się do wielu inicjatyw lokalnych przedsiębiorców oraz utworzenia nowych miejsc pracy. W związku z powyższym wnioskujemy o: dodanie przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza usługi kultury oraz biurowo-administracyjne. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z 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” znajduje się także w terenie elementarnym Uz2, w którym zgodnie z §21 ust. 1 w przeznaczeniu podstawowym dopuszczono lokalizację usług zdrowia, zaś w ust. 2 przeznaczenie to uzupełniono o lokalizację apteki. Maksymalna wysokość budynku określona została jako 12,5 m zaś zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dopuszczały

minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Kołobrzeg „5- Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego Uz4 , w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczającego lokalizację apteki, Ponadto zmniejszona została maksymalna wysokość zabudowy do 12 m i zwiększona powierzchnia działek po podziale, która powinna wynosić minimum 2000m<sup>2</sup>. W związku z powyższym wnioskujemy o: dodanie przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza lokalizację apteki; zwiększenie wysokości zabudowy do 12,5; możliwość dokonywania oddziałów dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>. Na podstawie wskazanych powyżej projektowanych zmian w planie zagospodarowania stwierdzamy, że są one dla nas niekorzystne dlatego wnioskujemy o uwzględnienie naszych uwag w całości. Informujemy, że odrzucenie zgłaszanych przez nas uwag w zakresie ustaleń dla nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska spowoduje utratę wartości nieruchomości na skutek zmiany planu i zagospodarowania i będzie skutkować po naszej stronie roszczeniem w trybie art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. , poz. 1073 z późn. zm.)

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie zapewnienia dostępu do drogi będącej obwodnicą poprzez ciąg oznaczony w obowiązującym planie jako KX10. W obowiązującym planie działka ta również nie posiadała innego dostępu do ul. Europejskiej niż przez zjazd z Ronda Borowinowego, a przywoływana droga KX10 stanowi ciąg pieszy, bez możliwości wprowadzenia ruchu samochodowego.

#### **45. Uwaga wniesiona 8.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):**

Dotyczy działek nr: 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6 obręb 11;

**treść uwagi:** I. Wnoszę o uzupełnienie postanowień graficznych i tekstowych projektu planu o wprowadzenia wydzielenia „A” wewnątrz jednostki urbanistycznej MW10 tożsamej z granicami nieruchomości wnioskodawcy tj. na obszarze działek 325/2,325/3,325/4,325/5,325/6, obr. 11 przy ul. Młyńskiej 9 w Kołobrzegu i wprowadzenie osobnych zasad zagospodarowania dla tego wydzielenia, które są związane z respektowaniem faktu obecnego zagospodarowania nieruchomości. „Na obszarze wydzielenia, „A” zlokalizowany jest istniejący obiekt handlowo-usługowy. Dopuszcza się jego modernizację z zachowaniem obecnych parametrów zagospodarowania bez obowiązku dostosowania do postanowień planu”. II. Wnoszę o dodanie w par. 21 ust. 3 „Postanowienia niniejszego paragrafu nie dotyczą wydzielenia „A” na obszarze MW10”. Lub „Na obszarze wydzielenia „A” na terenie MW10 dopuszcza się dalszą lokalizację wzniesionego pylonu reklamowego oraz dalszą lokalizację reklam wbudowanych, związanych z działalnością usługową prowadzoną na terenie”. III. Wnioskodawca wnosi o wykreślenie ograniczenia wielkości powierzchni obiektów handlowych do 400m<sup>2</sup>. 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie wykreślenia ograniczenia powierzchni obiektów handlowych do 400 m<sup>2</sup>. Teren elementarny na dzień dzisiejszy znajduje się w strefie „B” ochrony



uzdrowiskowej i na mocy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg, zmieniona w marcu 2015 dla terenów położonych w trefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują ograniczenia powierzchni handlu.

#### **46. Uwaga wniesiona 12.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):**

Dotyczy działki nr 12/1 obręb 18;

**treść uwagi:** 1) Proszę o ustanowienie linii rozgraniczającej teren o oznaczeniu „MW31” w stosunku do drogi o oznaczeniu „KDW19” na odległość 4m, analogicznie do ustanowionej już linii rozgraniczającej sąsiedni teren o oznaczeniu „MW24” w stosunku do drogi o oznaczeniu „KDW 19”; 2) Proszę o ustanowienie wysokości zabudowy (punkt 2) f.) w max. Wartości 16,95 m; 3) Proszę o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy (pkt. 2 e) do wartości nie większej niż 2,8 (zamiast obecnego 24) a to ze względu na prawdopodobieństwo konieczności zaprojektowania i wykonania 2 kondygnacji garaży podziemnych. 4) Proszę o korektę ilości miejsc do parkowania na 0.9 do miejsca na 1 st. mieszkania.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie Ad. 4 - zmiany wskaźnika miejsc postojowych, co jest zgodne z prowadzoną od lat polityką parkingową. Jest to teren dotychczas niezabudowany, dlatego też nic nie ogranicza możliwości sytuowania miejsc postojowych w obrębie nieruchomości.

#### **47. Uwaga wniesiona 4.12.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):**

Dotyczy działek nr: 428, 429, 430, 431, 432, 433, 55/14, 136/1 i 136/2 obręb 11;

**treść uwagi:** Wnoszone uwagi w naszej ocenie mają przyczynić się do zwiększenia spójności dopuszczalnej projektowanej zabudowy, przy jednoczesnym podniesieniu efektywności zagospodarowania terenu objętego planem. (Uwagi opracowaniu dopisano kursywą lub wykreślono) §25 MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11  
1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; c) 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* 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 22m* § 129. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo2 o powierzchni ok. 0,1008 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty *z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej*; 2) zasady zagospodarowania: a) budynki biblioteki, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki artystycznej, *budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami*

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na terenie Uo2 – na tym obszarze znajduje się szkoła I LO im. Mikołaja Kopernika w Kołobrzegu wraz z nowym stadionem

lekkoatletycznym, dodatkowo budynek szkoły wraz z terenem wokół znajduje się w rejestrze zabytków. Nie uwzględniono również zapisów odnośnie wysokości dla terenu MW7, w tym lokalizacji dominant – warunkiem uzgodnienia projektu planu przez konserwatora zabytków było przywrócenie na tym obszarze ustaleń odnośnie wysokości z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ze względu na ochronę ekspozycji katedry).

#### **48. Uwaga wniesiona 22.01.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie):**

Dotyczy działek nr: 144/10, 144/7, 144/12, 144/11, 143, 142 obręb 10;

**treść uwagi:** 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.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** Dla ww. terenów obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza wysokość nie większą niż 22 m od poziomu terenu, dodatkowo od grudnia 2017 r. dla tej części miasta obowiązuje strefa ochronna od terenu zamkniętego, w której nowopowstała zabudowa nie może przekraczać 30 m n. p. m. Projekt planu nie może naruszać ustaleń zawartych w studium, dodatkowo w wyniku uzyskiwania opinii i uzgodnień na wniosek organu wprowadziliśmy ww. ograniczenie wysokości od strefy zamkniętej. Teren ten znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej, w której konserwator uzgodnił zabudowę nie wyższą niż 16,0 m nad poziomem terenu.

#### **49. Uwaga wniesiona 4.02.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie):**

Dotyczy działek nr: 82/2, 82/5 obręb 18;

**treść uwagi:** Treść uwagi odnosi się do zapisów planu: Wnioskuje się o sprecyzowanie, czy ograniczenie powierzchni sprzedaży dotyczy pojedynczego obiektu usług (budynku) czy łącznej sumy powierzchni sprzedaży na działce budowlanej/terenie objętym inwestycją, Wnioskuje się o powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej (uzasadnienie – większa dopuszczalna powierzchnia zabudowy zwiększyłaby ekonomikę wykorzystania terenu), Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej (uzasadnienie – ze względu na charakter zabudowy, konieczne będą duże powierzchnie komunikacji i parkingów, zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zwiększyłoby ekonomikę wykorzystania terenu), Wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,1 dla działki budowlanej (uzasadnienie – istniejący zapis wymusza zabudowę min. dwukondygnacyjną, co w większości inwestycji wielkopowierzchniowych o charakterze handlowym jest niekorzystne pod względem ekonomicznym), W zakresie warunków scalania i podziału działek nakaz

scalenia działek nr 82/2 i 85/2 położonych na terenie U17, - dopuszcza się wtórny podział działki powstałej ze scalenia działek nr 82/2 i 85/2 położonych na terenie U17 (uzasadnienie – nie ma uzasadnienia, a wręcz jest niekorzystny dla inwestycji, nakaz podziału działek nr 82/2 i 82/5 po ich scaleniu, jeżeli inwestycja będzie realizowana przez jednego właściciela/właścicieli na całym terenie powstałym po scaleniu działek), W §15 pkt 2 dopisać lit. a) dla terenu U17 – zezwala się na relokację istniejących zjazdów z ulicy Toruńskiej na zasadach i za zgodą zarządcy drogi, - zezwala się na obsługę terenu na zasadzie prawo skrętu z ulicy KDG (od strony południowej terenu U17 wg załącznika graficznego) (uzasadnienie- dla obsługi komunikacyjnej, zapewnienia ewakuacji i możliwości przeprowadzenia dróg pożarowych dla tak dużego terenu inwestycji wydają się niezbędne przynajmniej dwa połączenia komunikacyjne z systemem dróg publicznych, relokacja istniejącego zjazdu z ulicy Toruńskiej może okazać się niezbędna z powyższych przyczyn) W punkcie 3) dot. miejsc postojowych wnioskuje się o dodatkowy zapis: - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiekcie (uzasadnienie – dla obiektów handlowych kluczowym wyznacznikiem ilości miejsc postojowych jest powierzchnia sprzedaży, która przekłada się na ilość klientów; obecny, ogólny zapis w projekcie planu odnosi się do powierzchni użytkowej obiektów usługowych, co w przypadku części obiektów handlowych może prowadzić do konieczności wykonania nadmiernej ilości miejsc postojowych), Dodatkowo wnioskuje się o zapisy w planie miejscowym dotyczące możliwości adaptacji, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy istniejącego na terenie działki nr 82/2 budynku. Budynek ten nie jest zgodny z ustaleniami planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga w części nieuwzględniona;

**uzasadnienie:** w zakresie proponowanej liczby miejsc postojowych – odniesiono się nie do powierzchni sprzedaży, a powierzchni użytkowania usług handlu, w zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej – teren ten jest jeszcze niezagospodarowany, miasto Kołobrzeg jako miasto uzdrowisko powinno zachować możliwie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej; ograniczenie handlu do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby doprecyzowania zapisów planu w tym zakresie.