



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 10 maja 2018 r.

Poz. 2727

### UCHWAŁA Nr XLVII/960/2018 RADY MIEJSKIEJ w NAKLE nad NOTECIĄ

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części centrum miasta Nakła nad Notecią**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27, art. 29, art. 33 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, zm. Dz.U. z 2017 r. poz. 1566) i art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875, zm. Dz.U. z 2017 r. poz. 2232; zm. Dz.U. z 2018 r. poz. 130) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią (tekst jednolity przyjęty uchwałą nr XXVIII/559/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 r.) uchwała się, co następuje.

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części centrum miasta Nakła nad Notecią”, zwany dalej niniejszym planem, stanowiący zmianę:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło n. Notecią obejmującej obszar położony na terenie miasta Nakło n. Notecią - w rejonie ulic Hallera, Wodna, Poznańska, Notecka;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Nakle nad Notecią w rejonie ulic: Hallera, Wodna, Poznańska, Notecka, oraz
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nakło nad Notecią fragmentu położonego pomiędzy ulicami: Poznańską i Notecką, w rejonie rzeki Noteci, o których mowa w § 31.

2. Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1, o powierzchni łącznie około 28 ha ograniczają:

- 1) od południa - północna granica działki rzeki Noteci,
- 2) od zachodu - granice terenów zabudowanych i terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową obsługiwanych z ul. Gen. Józefa Hallera łącznie z terenami przyległymi do rzeki Noteci, zachodnia granica nieruchomości przy ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego 15,
- 3) od północy - południowa granica działki ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego 15, dalej w kierunku wschodnim zachodnia i południowa granica Rynku, połączona z południową granicą działki ul. Długiej,
- 4) od wschodu - wschodnia granica ul. Noteckiej i linia stanowiąca jej przedłużenie do granicy działki rzeki Noteci.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający część graficzną planu - rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## **DZIAŁ II. Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1. Definicje i oznaczenia**

§ 2. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) zabudowa usługowa ogólnodostępna – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego wraz z budynkami i kubaturowymi obiektami budowlanymi pomocniczymi o funkcji: socjalnej, administracyjnej i gospodarczej, w tym obejmujące magazynowanie towarów i materiałów niezbędnych do bieżącego wykonywania usług;
- 2) zabudowa usługowa ogólnodostępna przystani wodnej do obsługi ruchu turystycznego na szlaku wodnym – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej z zakresu usług związanych z rekreacją wodną i przywodną oraz uprawianiem sportu, upowszechnianiem i propagowaniem kultury fizycznej, w tym usług powiązanych z profilem prowadzonej działalności m.in. z zakresu opieki zdrowotnej, rehabilitacji, zamieszkania zbiorowego, działalności szkoleniowej i naukowobadawczej, wraz z niezbędną infrastrukturą i pomieszczeniami (budynkami) pomocniczymi takimi jak: pomieszczenia socjalne, administracyjne, gospodarcze, w tym służące do magazynowania sprzętu sportowego, towarów i materiałów niezbędnych do bieżącego wykonywania usług;
- 3) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego o charakterze ogólnodostępnym, w tym: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, poza którą obowiązuje zakaz lokalizacji zewnętrznej ściany budynku, z tym, że ww. zewnętrznej ściany budynku nie stanowią nie wykraczające dalej niż na 1,5 m od ściany frontowej:
  - a) w kondygnacji przyziemia parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej z sąsiednim terenem,
  - b) powyżej kondygnacji parteru a w pasie drogowym powyżej wysokości 4,5 m nad poziomem terenu - wykusze, loggie, balkony, ryzality, gzymsy, okapy i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć najwyższą dopuszczalną wysokość najwyższej położonego punktu zewnętrznego kubaturowego obiektu budowlanego wchodzącego w skład zabudowy na działce budowlanej, określoną w metrach, mierzoną od najwyższego punktu na granicy tej działki budowlanej położonego najbliższej drogi publicznej lub zgodnie z opisem - „n.p.m.” mierzoną w odniesieniu do poziomu morza;
- 6) o ile jest mowa o parametrach dolnych i górnych dla zabudowy, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, należy je odnieść do inwestycji obejmujących budowę nowej zabudowy jak i do rozbudowy oraz nadbudowy, obejmującej powierzchnie każdej kondygnacji budynku (nadziemnych i podziemnych);
- 7) rysunek planu - część graficzna planu, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1;
- 8) wyrażenia użyte w ustaleniach planu, a nie wymienione w ww. pkt. 1-7, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem zdefiniowanym w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, w tym w pierwszej kolejności w przepisach ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Prawa budowlanego.

§ 3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera oznaczenia

- 1) będące obowiązującymi ustaleniami planu, w tym:
  - a) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne (przebieg nieobowiązujący);
  - d) odnośnik do ustaleń szczegółowych w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów w formie symbolu zawierającego kolejno:
    - symbol literowy zespołu terenów,
    - kolejny numer terenu wydzielony z zespołu terenów, o którym mowa w lit. „a”, zakończony kropką,
    - symbol przeznaczenia terenu według ustaleń § 13, oraz
    - wyróżnienie szczególne terenów przeznaczonych na cele publiczne nie będące drogą publiczną „y”,
  - e) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - f) granice stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”,
  - g) wymiary,
  - h) zasady podziału na działki budowlane – część graficzna;
- 2) informacyjne, związane z ustaleniami planu, w tym:
  - a) związane z lądowiskiem dla helikopterów planowanym na terenie oznaczonym symbolem „F7.KUy” izolynie pułapu ograniczenia wysokości wszelkiej zabudowy i urządzeń,
  - b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10% - raz na 10 lat),
  - c) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1% - raz na 100 lat)
  - d) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - e) inne istniejące budynki,
  - f) pomniki przyrody,
  - g) orientacyjny przebieg granic stref ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (5 m od osi linii słupów);
  - h) nazwy ulic.

§ 4. Ustalenia planu określone w przepisach od § 6 do § 29 obowiązują odpowiednio do ustaleń w nich zawartych, o ile ustalenia § 30 w dziale II nie stanowią inaczej.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. O ile ustalenia szczególne w § 30 w dziale III nie stanowią inaczej ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 pkt 1 lit. „b” i „c”, a oznaczonych symbolami:

- 1) B6.MW,U (o powierzchni 0,06 ha), D3.MW,U (o powierzchni 0,08 ha), E7.MW,U (o powierzchni 0,15ha), E8.MW,U (o powierzchni 0,08 ha), E9.MW,U (o powierzchni 0,16 ha), G4.MW,U (o powierzchni 0,22 ha) i G5.MW,U (o powierzchni 0,12 ha) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem:
  - a) uzupełniającej zabudowy usługowej w formie niezależnej od funkcji mieszkaniowej, z wymogiem zachowania stosunku powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji mieszkaniowej do łącznej powierzchni całkowitej zabudowy usługowej, nie niższego niż 2,
  - b) lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) A2.U,MW (o powierzchni 0,41 ha), A3.U,MW (o powierzchni 0,05 ha), A4.U,MW (o powierzchni 0,13 ha), A5.U,MW (o powierzchni 0,09 ha), A6.U,MW (o powierzchni 0,23 ha), B1.U,MW (o powierzchni 0,06 ha), B3.U,MW (o powierzchni 0,03 ha), B4.U,MW (o powierzchni 0,10 ha), D2.U,MW (o powierzchni 0,08 ha), G1.U,MW (o powierzchni 0,12 ha) i G3.U,MW (o powierzchni 0,16 ha) pod zabudowę usługową, w tym handel:
- a) z dopuszczeniem wbudowanych lokali mieszkalnych o liczbie nie mniejszej niż trzy na działce budowlanej,
  - b) z dopuszczeniem usług zamieszkania zbiorowego,
  - c) z tym, że obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji gastronomicznej w przypadku łączenia funkcji usługowej z lokalami mieszkalnymi w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - d) w zakresie łączenia różnych funkcji w jednym budynku i wzajemnych proporcji przynależnej części powierzchni terenu - bez ograniczeń, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych maksymalnych wartości emisji wszelkich uciążliwości, określonych w przepisach prawa dla terenów zabudowy mieszkaniowej, na granicy działki budowlanej;
- 3) B2.U,MN (o powierzchni 0,10 ha) i B5.U,MN (o powierzchni 0,05 ha) pod zabudowę usługową, w tym handel:
- a) z dopuszczeniem wbudowania jednego lokalu mieszkalnego,
  - b) z dopuszczeniem lokalizacji funkcji gastronomicznej w jednym budynku z funkcją mieszkalną pod warunkiem pełnego wzajemnego odizolowania funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym stref wejściowych,
  - c) z tym, że nie ustala się ograniczeń w zakresie łączenia różnych funkcji w jednym budynku i wzajemnych proporcji przynależnej części powierzchni terenu,
- 4) E6.MU (o powierzchni 0,07 ha), E11.MU (o powierzchni 0,09 ha), E12.MU (o powierzchni 0,07 ha), E15.MU (o powierzchni 0,23 ha), H1.MU (o powierzchni 0,11 ha) pod zabudowę mieszkalno-usługową:
- a) w której funkcja mieszkalna ograniczona jest do jednego lokalu mieszkalnego a funkcja usługowa stanowi jedynie jej uzupełnienie.
  - b) skupioną wyłącznie w ramach jednego budynku,
  - c) z tym, że nie ustala się ograniczeń w zakresie wzajemnych proporcji przynależnych części powierzchni terenu i części budynku;
- 5) C8.MN,U (o powierzchni 0,08 ha), D1.MN,U (o powierzchni 0,08 ha), E4.MN,U (o powierzchni 0,16 ha), i E5.MN,U (o powierzchni 0,16 ha), E10.MN,U (o powierzchni 0,13 ha), E18.MN,U (o powierzchni 0,25 ha) i H2.MN,U (o powierzchni 0,30 ha) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i uzupełniającą zabudowę usługową, w której funkcja mieszkalna ograniczona jest do budynku mieszkalnego jednorodzinnego a zabudowa usługowa może być realizowana w ramach części ww. budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz w ramach odrębnej zabudowy w granicach działki budowlanej;
- 6) D15.MN (o powierzchni 0,07 ha), E19.MN (o powierzchni 0,25 ha), E20.MN (o powierzchni 0,13 ha), E22.MN (o powierzchni 0,09 ha), E23.MN (o powierzchni 0,06 ha), E24.MN (o powierzchni 0,06 ha), E26.MN (o powierzchni 0,10 ha), E27.MN (o powierzchni 0,09 ha), E28.MN (o powierzchni 0,17 ha), E31.MN (o powierzchni 0,05 ha), E35.MN (o powierzchni 0,28 ha), H4.MN (o powierzchni 0,22 ha) i H6.MN (o powierzchni 0,23 ha) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 7) E34.2.MN (o powierzchni 0,58 ha - dwa tereny o powierzchni ca 0,36 ha i ca 0,22 ha) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rozgraniczone między sobą liniami orientacyjnymi w przypadku podziału terenu obejmującego tereny oznaczone symbolem E34.2.MN i E34.1.KDW na niezależne działki budowlane (do ścisłego wyznaczenia w projekcie podziału opracowanym na podstawie projektu zagospodarowania obejmującego wszystkie tereny oznaczane symbolami E34.2.MN i E34.1.KDW) z wydzielaniem terenu oznaczonego symbolem E34.1.KDW (o powierzchni ca 0,13 ha) przeznaczonego pod budowę wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5,0 m z placem do zawracania o gabarytach nie mniejszych niż 20 m x 20 m do obsługi komunikacyjnej wydzielanych

działek budowlanych oraz w zakresie niezbędnym pod drogę pożarową, z tym, że dopuszcza się inny przebieg pasa drogowego i miejsce lokalizacji placu do zawracania niż określone na rysunku planu, o ile zachowana zostanie możliwość obsługi komunikacyjnej z wyżej wymienionej drogi wewnętrznej do każdej z wydzielonych działek budowlanych bez konieczności uzyskiwania odstępstw od obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

- 8) B7.MW (o powierzchni 0,14 ha), B9.MW (o powierzchni 0,18 ha), C18.MW (o powierzchni 0,42 ha), E14.MW (o powierzchni 0,13 ha), E17.MW (o powierzchni 0,10 ha), E25.MW (o powierzchni 0,04 ha), G2.MW (o powierzchni 0,07 ha) i H5.MW (o powierzchni 0,05 ha) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem funkcji usługowej dopuszczanej jedynie w ramach lokali mieszkalnych;
- 9) F10.UT (o powierzchni 2,33 ha) i F11.ZZ-UT (o powierzchni 0,95 ha) pod zabudowę usługową do obsługi ruchu turystycznego (ogólnodostępną) i zagospodarowanie ogólnodostępnej bazy noclegowej i gastronomicznej, z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych o funkcji handlowej, których łączna powierzchnia użytkowa, w tym sprzedaży i pomocnicza, nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku, w którym są lokalizowane;
- 10) F12.UW<sup>y</sup> (o powierzchni 2,37 ha) pod ogólnodostępną zabudowę usługową i zagospodarowanie ogólnodostępnej przystani wodnej służącej do obsługi ruchu turystycznego na szlaku wodnym, w tym usługi bezpośrednio związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – typu: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko z budynkami zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem funkcji zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe i specjalistyczne, z dopuszczeniem lokalizacji lokali o funkcji usług handlu i gastronomii, których łączna powierzchnia użytkowa, w tym powierzchnia sprzedaży i pomocnicza, nie może przekroczyć na całym terenie 400 m<sup>2</sup> i jednocześnie 20% powierzchni użytkowej budynku, w którym są lokalizowane;
- 11) A1.U (o powierzchni 0,12 ha), C1.U (o powierzchni 0,63 ha), C5.U (o powierzchni 0,11 ha), C17.U (o powierzchni 0,49 ha), D4.U (o powierzchni 0,05 ha), D7.U (o powierzchni 0,32 ha), D12.U (o powierzchni 0,11 ha), D14.U (o powierzchni 0,34 ha) i F5.U (o powierzchni 0,28 ha), pod zabudowę usługową, w tym handel, gastronomia, obiekty zamieszkania zbiorowego,
- 12) D9.UH (o powierzchni 0,12) pod zabudowę usługową w tym handel, gastronomia – dopuszczalna lokalizacja zabudowy obejmującej targowisko,
- 13) C4.WS<sup>y</sup> (o powierzchni 0,46 ha), D11.WS<sup>y</sup> (o powierzchni 0,07 ha), E3.WS<sup>y</sup> (o powierzchni 0,01 ha) i O5.WS<sup>y</sup> (o powierzchni 0,02 ha) pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych – odcinki cieku wodnego Śleska (z terenami towarzyszącej niskiej zieleni urządzonej, z istniejącymi i projektowanymi obiektami mostowymi na skrzyżowaniach z ciągami drogowymi dróg publicznych, dróg pieszo-jezdnymi i pieszych);
- 14) F13.WS<sup>y</sup> (o powierzchni 1,02 ha) pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych - zatoka przystani wodnej połączona z rzeką Notecią, z istniejącymi i projektowanymi obiektami nabrzeża przystani wodnej;
- 15) C3.ZP (o powierzchni 0,03 ha), C7.ZP (o powierzchni 0,39 ha), C15.ZP (o powierzchni 0,24 ha), E21.ZP (o powierzchni 0,14 ha), E30.ZP<sup>y</sup> (o powierzchni 0,10 ha) i E33.ZP (o powierzchni 0,11 ha) pod tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem uzupełniającym;
- 16) C20.ZZ-ZP (o powierzchni 0,17 ha) pod tereny zieleni łąkowej,
- 17) E13.ZP,MN (o powierzchni 0,30 ha) pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 18) C16.P (o powierzchni 0,36 ha) pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług, w tym handlu hurtowego i detalicznego;
- 19) C9.KU (o powierzchni 0,54 ha) pod tereny zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do stacji paliw, stacji obsługi samochodów, parkingów i garaży na samochody osobowe, z dopuszczeniem usług handlowych i gastronomicznych;
- 20) F8.KU (o powierzchni 0,50 ha) pod tereny zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do stacji paliw, stacji obsługi samochodów, parkingów i garaży na samochody osobowe;

- 21) C10.KU (o powierzchni 0,11 ha) pod teren zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do parkingów i garaży dla samochodów osobowych (w tym wielopoziomowych);
- 22) C12.KU<sup>y</sup> (o powierzchni 0,05 ha) pod teren zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych (jedno lub dwupoziomowego);
- 23) F7.KU<sup>y</sup> (o powierzchni 0,57 ha), pod tereny zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do naziemnych parkingów dla samochodów osobowych i lądowiska dla helikopterów;
- 24) F4.KU,UH (o powierzchni 0,29 ha) pod teren zabudowy, urządzeń i usług komunikacyjnych ograniczonych do parkingu terenowego, z dopuszczeniem tymczasowego zagospodarowania w porze dziennej, zorganizowanym zagospodarowaniem handlowym w formie targowiska – handel bezpośrednio z pojazdów dostawczych lub z przenośnych rozbiernych straganów;
- 25) D6.UI<sup>y</sup> (o powierzchni 0,05 ha) pod zabudowę pomocniczych usług użyteczności publicznej (np. szalet publiczny, łaźnia miejska) z dopuszczeniem zespolenia z terenem oznaczonym symbolem D9.U pod warunkiem utrzymania dotychczasowej funkcji publicznej, w co najmniej analogicznym zakresie przestrzennym z objęciem ustaleniami szczególnymi jak dla terenu oznaczonego symbolem D9.U;
- 26) C2.KX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,13 ha), C6.KX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,01 ha), C19.KX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,05 ha), E32.KX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,10 ha) i F1.KX<sup>y</sup> (o powierzchni 1,07 ha) pod tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem zieleni urządzonej z dopuszczeniem dostępu dojazdowego do nieruchomości, które rozdzielają od terenów dróg publicznych;
- 27) B8.KX,ZP<sup>y</sup> (o powierzchni 0,28 ha) pod teren placu publicznego z zielenią urządzoną z wymaganym zachowaniem dostępu dojazdowego do nieruchomości, które rozdziela od terenów dróg publicznych z dopuszczeniem lokalizacji targowiska miejskiego;
- 28) C11.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,10 ha), C13.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,21 ha), D13.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,06 ha), E1.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,17 ha), E16.KDX (o powierzchni 0,03 ha), E29.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,08 ha), F3.KDX<sup>y</sup> (o powierzchni 0,09 ha) pod tereny dróg pieszo-jezdných;
- 29) C14.KDD (o powierzchni 0,10 ha), D10.KDD (o powierzchni 0,09 ha), D16.KDD (o powierzchni 0,10 ha), F2.KDD (o powierzchni 0,23 ha) pod tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 30) A7.KDL (o powierzchni 0,07 ha), O4.KDL (o powierzchni 0,59 ha) pod tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 31) O1.KDG (o powierzchni 1,88 ha) i O3.KDG (o powierzchni 0,35ha) pod tereny dróg publicznych – klasy głównej;
- 32) O2.KDG/L (o powierzchni 0,36 ha) pod tereny dróg publicznych – klasy głównej (tymczasowo), docelowo lokalnej;
- 33) D5.E<sup>y</sup> (o powierzchni 0,01 ha) i H3.E<sup>y</sup> (o powierzchni 0,01 ha) pod tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 34) F6.G<sup>y</sup> (o powierzchni 0,05 ha) i F9.G<sup>y</sup> (o powierzchni 0,17 ha) pod tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo i zieleń niską;
- 35) D8.K<sup>y</sup> (o powierzchni 0,02 ha) i E2.K<sup>y</sup> (o powierzchni 0,04 ha) pod tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa i zieleń niską.

§ 6. Wśród terenów wymienionych w § 5 wyróżnia się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące tereny oznaczone symbolami O2.KDG/L (w wyniku przekwalifikowania drogi klasy głównej na lokalną miejską) wraz z przeprawą mostową przez teren oznaczony symbolem O5.WS<sup>y</sup>, oraz A7.KDL, O4.KDL, C14.KDD, D10.KDD, D16.KDD, F2.KDD, C11.KDX<sup>y</sup>, C13.KDX<sup>y</sup>, D13.KDX<sup>y</sup>, E1.KDX<sup>y</sup>, E16.KDX, E29.KDX<sup>y</sup>, F3.KDX<sup>y</sup>, D6.UI<sup>y</sup>, B8.KX,ZP<sup>y</sup>, C12.KU<sup>y</sup>;
- 2) możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie D9.U;
- 3) granice terenów możliwych do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - pod lotnisko użytku publicznego - lądowisko dla helikopterów - teren oznaczony symbolem F7.KU<sup>y</sup>,

- 4) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa
- a) pod przebudowę do klasy technicznej G (główna) drogi wojewódzkiej nr 241 wraz z przetrasowaniem - terenów dróg publicznych – obejmujące tereny oznaczone symbolami:
- stan wyjściowy - O1.KDG, oraz O2.KDG/L (tymczasowo teren drogi klasy głównej, docelowo lokalnej miejskiej) wraz z przeprawą mostową przez teren oznaczony symbolem O5.WS<sup>y</sup>,
  - docelowo - O1.KDG i O3.KDG,
- b) gazownictwo (tereny infrastruktury technicznej) obejmujące tereny oznaczone symbolami: F6.G<sup>y</sup> i F6.G<sup>y</sup>

§ 7. Zmiana sposobu użytkowania zabudowy a także sposobu zagospodarowania terenu wymaga dostosowania pod względem zgodności w zakresie proporcji pomiędzy wiodącym a dopuszczalnym przeznaczeniem w stosunku nie mniejszym niż 1, z tym, że dopuszcza się utrzymanie istniejących proporcji, o ile nie narusza to ustaleń określonych w § 5.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych, a także rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz ewentualna odbudowa, z zachowaniem linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków lub ich części położonych poza liniami zabudowy a także poza liniami rozgraniczającymi tereny, to jest w granicach innych terenów, w tym nieprzeznaczonych pod zabudowę, takich jak drogi, o ile nie narusza to bezpieczeństwa i nie stwarza innych zagrożeń wobec sposobu użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, z tym, że wszelkie działania inwestycyjne w ich obszarze nie mogą obejmować rozbudowy i nadbudowy tych budynków, poza bieżącymi remontami eksploatacyjnymi;
- 3) wszelkie obiekty budowlane, które nie uzyskały szczególnych praw nabytych, w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami kolejnymi zaczynającymi się od B4 do B10, od C2 do C12, D12, D14, D15, od E5 do E20, F1 do F10 oraz H1 i H2, wymagają spełnienia ograniczeń wynikających z położenia w rejonie planowanego lotniska (tu lądowiska dla helikopterów) na terenie oznaczonym symbolem F7.KU<sup>y</sup>, w tym określonych na rysunku planu izolacjami pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, budowli i urządzeń dotyczących lądowiska podanymi w metrach w odniesieniu do poziomu morza, oraz w zakresie, w jakim mogą stanowić przeszkody lotnicze;
- 4) kolorystyka dachów nowo budowanych budynków oraz istniejących, o ile ich dachy mają nachylenie połąci powyżej 15°, a są przedmiotem przebudowy lub remontu polegającego na wymianie pokrycia dachu, wymagają dostosowania do barwy naturalnej czerwieni lub brązu;
- 5) na wszystkich elewacjach budynków i budowli zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych wywołujących refleksy świetlne widoczne z miejsc publicznych i z pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach położonych na innych działkach budowlanych;
- 6) obiekty usługowe, w tym handlowe i gastronomiczne, winne posiadać wysoki poziom architektoniczny i użytkowy.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. Ochrona gruntów rolnych i leśnych – w planie przeznacza się na cele nierolnicze wszystkie tereny dotychczas określone, jako grunty rolne.

§ 10. Gospodarka odpadami na obszarze objętym niniejszym planem jest uregulowana stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią dotyczącymi całego obszaru miasta.

§ 11. 1. Okazy przyrody ożywionej objęte ochroną, jako pomniki przyrody są usytuowane w granicach terenów oznaczonych symbolami C15.ZP - jedno drzewo, C18.MW - jedno drzewo i H6.MN - sześć drzew.

2. W przypadku napotkania na obszarze objętym planem, szczególnie na terenach oznaczonych symbolami F10.UT, F11.ZZ-UT i F12.UW<sup>3</sup>, stanowisk rośliny - staroduba łąkowego - objętej w Polsce ścisłą ochroną gatunkową, wymagane jest podjęcie działań zgodnie z odrębnymi przepisami prawa z zakresu ochrony przyrody.

§ 12. W audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego dotychczas nie określono krajobrazów priorytetowych obejmujących obszar objęty niniejszym planem.

### **Rozdział 5. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 13. Zakazuje się budowy nowych budynków oraz nadbudowy o kolejną kondygnację istniejących, wchodzących w skład zabudowy na działce budowlanej, której górna projektowana wysokość (mierzona względem poziomu morza w widoku linii zwieńczenia zabudowy od strony terenów dróg publicznych i innych ogólnodostępnych położonych po stronie południowej i wschodniej od obszaru objętego niniejszym planem), w wyniku realizacji zamierzenia, przekroczy istniejącą najwyższą wysokość istniejącego zespołu zabudowy (tworzonego przez przedmiotową zabudowę oraz zabudowę na sąsiednich działkach budowlanych, który kształtuje profil zabudowy centralnej części Miasta).

§ 14. Wymagana kolorystyka:

- 1) pokrycia dachu nowo budowanych budynków oraz istniejących, które są przedmiotem przebudowy lub remontu obejmującego wymianę pokrycia dachu, o ile nachylenie połaci przekracza 15° - wymaga zastosowania materiałów pokrycia o jasnej barwie naturalnej czerwień lub brązu;
- 2) elewacji – zharmonizowana z otoczeniem, zakazana, jako wiodąca barwa – błękit, z wyłączeniem oznaczeń specjalnych na elewacjach budynków i budowli infrastrukturalnych i usługowych.

§ 15. Zakazuje się przebudowy dachów na dachy o mniejszym nachyleniu połaci od istniejącego, niezwiązanej z nadbudową budynku lub jego części o nie mniej niż jedną kondygnację lub nie mniej niż 0,3 m.

### **Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 16. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze objętym planem wyznacza się granice stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i „B” ochrony konserwatorskiej, według oznaczeń na rysunku planu;
- 2) położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej jest równoznaczne z położeniem w strefie „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest poprzedzenie wszelkich prac ziemnych wyprzedzającymi badaniami wykopaliskowymi, o ile ich wcześniej nie przeprowadzono;
- 3) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1, wymagane jest:
  - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
  - b) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych,
  - c) zachowanie rozplanowania ulic z zachowaniem ich szerokości, przekroju i historycznej nawierzchni,
  - d) utrzymanie historycznych linii zabudowy, jako obowiązujących w ulicach Generała Henryka Dąbrowskiego i Długiej,
  - e) utrzymanie wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
  - f) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek,
  - g) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej,



- h) usunięcie z elewacji frontowych szpecących elementów w tym: kabli, anten satelitarnych, stalowych kominów, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowy wykraczających poza powierzchnię ścian, ze wskazaniem ich umieszczenia w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku,
  - i) w nowej zabudowie stosowanie pokryć dachów o formie, fakturze i kolorystyce zbieżnej z przeważającymi pokryciami historycznych dachów na istniejących budynkach wpisanych do ewidencji zabytków na obszarze objętym niniejszym planem,
  - j) usunięcie obiektów dysharmonizujących, uporządkowanie zapleczy działek i wewnętrznych podwórek, poprzez likwidację bezwartościowej zabudowy,
  - k) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego,
  - l) zakazana jest lokalizacja nowych wolnostojących stacji transformatorowych i obiektów masztowych dla obsługi urządzeń telekomunikacyjnych,
  - m) zachowanie zieleni historycznej.
- 4) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia jak dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, według ust. 3, oraz obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących garaży, kiosków, obiektów gospodarczych lub zespołów takiej zabudowy;
  - b) utrzymanie historycznych linii zabudowy, jako obowiązujących w ulicach Generała Henryka Dąbrowskiego, Generała Józefa Hallera, Podgórznej, Rynek i Placu Zamkowego,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami A2.U,MW, A4.U,MW, A6.U,MW, B1.U,MW, B3.U,MW, B7.MW, B9.MW, D3.MW, E5.U,MN, E9.MW,U, E20.MN, E24.MN, E25.MW, G5.MW,U, H1.MU i H2.MN,U wymagane jest zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do ewidencji zabytków z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym poprzez remonty konserwatorskie, w tym obowiązuje:
- a) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki, w działaniach inwestycyjnych w nie ingerujących,
  - b) zachowanie i konserwacja elewacji z zewnętrzną wykończeniową warstwą ceglana (zakaz ich tynkowania, malowania i docieplania od zewnątrz),
  - c) zachowanie detali i elementów wystroju architektonicznego lub ich odtworzenia w przypadku znacznych ubytków z zakazem zewnętrznego ocieplania ścian z zachowanym detalem i wystrojem architektonicznym, z zakazem stosowania osłon, w tym żaluzji zewnętrznych, zasłaniających obramienia okienne,
  - d) przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej, z dopuszczeniem wymiany istniejącej jedynie na stolarkę z materiałów historycznych, o kształcie i z podziałami historycznymi, w tym zakaz stosowania stolarki z pcv lub podobnych tworzyw sztucznych.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 17.1. W obszarze objętym planem wyznaczono, jako przestrzenie publiczne tereny o następujących symbolach:

A7.KDL, B8.KX,ZP<sup>y</sup>, C2.KX<sup>y</sup>, C4.WS<sup>y</sup>, C6.KX<sup>y</sup>, C11.KDX<sup>y</sup>, C12.KU<sup>y</sup>, C13.KDX<sup>y</sup>, C14.KDD, C19.KX<sup>y</sup>, D10.KDD, D11.WS<sup>y</sup>, D16.KDD, E1.KDX<sup>y</sup>, E3.WS<sup>y</sup>, E29.KDX<sup>y</sup>, E30.ZP<sup>y</sup>, E32.KX<sup>y</sup>, F1.KX<sup>y</sup>, F2.KDD, F3.KDX<sup>y</sup>, F7.KU<sup>y</sup>; F12.UW<sup>y</sup>, F13.WS<sup>y</sup>, O1.KDG, O2.KDG/L, O3.KDG, O4.KDL i O5.WS<sup>y</sup>.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenów przeznaczonych pod ciąg piesze, oznaczonych symbolem funkcji KX<sup>y</sup>, zakazuje się lokalizacji wszelkich naziemnych obiektów budowlanych poza ewentualnym ogrodzeniem terenu o funkcji ochronnej dla pieszych oraz wymaga się dostosowania nawierzchni i form pokonywania różnic terenowych do użytkowania dla wszelkich pieszych, w tym poruszających się za pomocą wózków inwalidzkich, oraz rowerzystów;

- 2) w zasięgu obszaru objętego planem określono wymagane ograniczenia wysokości wszelkiej zabudowy związane z lokalizacją na terenie oznaczonym symbolem F7.KU<sup>y</sup> lądowiska dla helikopterów, którego realizacja związana jest z procedurą administracyjną według odrębnych przepisów prawa;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem F12.UW<sup>y</sup> wszelkie działania inwestycyjne związane z realizacją obiektów kubaturowych mogą dotyczyć usług publicznych, w tym obiektów zbiorowego zamieszkania i gastronomii;
- 4) na terenach dróg publicznych (oznaczonych symbolami funkcji KDG, KDG/L, KDL i KDD), drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem funkcji KDW), dróg pieszo-jezdnych (oznaczonych symbolami funkcji KDX i KDX<sup>y</sup>) oraz pieszych (oznaczonych symbolami funkcji KX<sup>y</sup>) zakazuje się umieszczania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem związanych z budową lub remontem przedmiotowych dróg i ciągów;
- 5) umieszczenie na obiektach budowlanych urządzeń technicznych niezwiązanych z ich obsługą, wymaga zachowania spójności architektonicznej z obiektem, to jest zakazuje się umieszczania takich urządzeń, których wygląd zewnętrzny pozwala na ich identyfikację wizualną;
- 6) w przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, budowa nawierzchni utwardzonych, w tym zjazdów na działkę, wymaga zharmonizowania z istniejącymi i zaprojektowanymi nawierzchniami w granicach pasów drogowych.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu.**

§ 18. 1. O ile ustalenia szczególne w dziale 2 nie stanowią inaczej na działce budowlanej, poza granicami dróg, w tym pieszo-jezdnych i ciągów pieszych ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
  - maksymalna - 2,0,
  - minimalna - nie określa się;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy
  - a) budynki do 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszczone kondygnacje podziemne i podpiwniczenie,
  - b) obiekty małej architektury - do 4,5 m nad poziomem przyległego terenu,
  - c) inne obiekty budowlane - do 30 m nad poziomem terenu w punkcie najwyżej położonym w granicach działki budowlanej o ile szerokość ich najszerzego elementu nie przekracza 0,5 m, a odległość od istniejących i zaprojektowanych obiektów wyższych od budynków nie jest mniejsza niż 50 m;
- 4) gabaryty obiektów i linie zabudowy - zakaz przekraczania przez nadziemne części obiektów kubaturowych linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii rozgraniczających od terenów dróg, z wyłączeniem wykuszy, gzymsów i zadaszeń wykraczających poza te linie do 1,5 m, o ile są one sytuowane powyżej 4,5 m nad poziomem terenu, a inwestor posiada prawo do zabudowy w ich granicach;
- 5) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe, kąt nachylenia połaci od 10 do 80 stopni.

2. O ile ustalenia szczególne w § 30 nie stanowią inaczej ustala się wskaźniki liczby stanowisk parkingowych dla samochodów, z wyłączeniem budynków istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i ich nadbudowy o jedną kondygnację:

- 1) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami funkcji MW, MN, MU i MW,U oraz U,MW należy zapewnić stanowiska do parkowania w liczbie spełniającej wskaźnik nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,5 stanowiska postojowego dla każdego mieszkania;

- 2) dla zabudowy o funkcji usługowej zlokalizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami funkcji MW,U, U,MW i U należy zapewnić stanowiska do parkowania samochodów w liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 1 i nie większej niż 10 - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, w tym administracyjno-biurowych, handlowych, gastronomicznych,
  - b) nie mniejszej niż 2 i nie większej niż 10 - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej itp.,
  - c) nie mniejszej niż 1 i nie większej niż 6 - przypadających na 100 łóżek w budynku zamieszkania zbiorowego,
  - d) nie mniejszej niż 2 i nie większej niż 15 - przypadających na 100 łóżek w obiektach hotelowych;
- 3) dla funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami UT, UW należy zapewnić stanowiska do parkowania samochodów w liczbie:
  - a) nie mniej niż 1 przypadające na pokój hotelowy plus 1 na 5 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - b) nie mniej niż 2 przypadające na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych, handlowych i gastronomicznych,
- 4) ustala się wymóg zapewnienia liczby stanowisk do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko – na parkingach o liczbie stanowisk od 1 do 100,
  - b) 2 stanowiska na każde 100 stanowisk – na parkingach o liczbie stanowisk powyżej 100;
- 5) w granicach działek budowlanych obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
  - a) 0,5 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - b) 0,6 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
  - c) 7,5 miejsc przypadających na 100 uczniów.
- 6) wskaźniki określone w wyżej wymienionych punktach od 1 do 5 obowiązują na całym obszarze objętym niniejszym planem, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej w całości lub w części.

### **Rozdział 9.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Dotychczas nie określono krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego obejmujących tereny położone w obszarze objętym niniejszym planem.

3. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wykazano na rysunku planu, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest

- 1) wysokie (raz na 10 lat), a obejmuje znaczną część terenu oznaczonego symbolem C20.ZZ-ZP i części terenów oznaczonych symbolami C19.KX<sup>y</sup>, E32.KX<sup>y</sup> i H6.MN; oraz
- 2) średnie (raz na 100 lat), a obejmuje, poza terenami o których mowa w pkt. 2 ust. 3, również przeważającą część terenu oznaczonego symbolem F11.ZZ-UT i części terenów oznaczonych symbolami F12.UW<sup>y</sup>, F1.KX<sup>y</sup> i O3KDG.

4. W granicach obszarów wymienionych w ust. 3 obowiązują ograniczenia i zakazy, ze szczególnymi dopuszczeniami, w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

5. Poza wymienionymi w ust. 3 obszarami szczególnego zagrożenia powodzią należy, przy projektowaniu i realizacji wszelkich działań inwestycyjnych, uwzględnić prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, określone w odrębnych przepisach dotyczących ochrony przed powodzią jako niskie (raz na 500 lat), na znacznej części terenów oznaczonych symbolami F2.KDD, F4.KU,UH, F7KU<sup>y</sup> i F10.UT oraz na niewielkich fragmentach najniżej położonych części terenów oznaczonych symbolami E19.MN, E34.2.MN, F8.KU, F9.G<sup>y</sup> i O1.KDG wykazanych na ogólnodostępnych mapach ryzyka powodziowego (w skali 1:10.000).

§ 20. Budowa i likwidacja studni oraz pobór wód podziemnych podlega przepisom prawa wynikającym z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 w pradolinie Toruń-Eberswalde (Noteć).

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 21. O ile ustalenia szczególne w dziale 2 nie stanowią inaczej ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętej planem:
  - a) minimalna – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna – powierzchnia terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem identyfikacyjnym,
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) minimalna – 4,5 m,
  - b) maksymalna – długość odcinka linii rozgraniczającej stykającego się z przyległym terenem drogi,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

#### **Rozdział 11.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 22. Zakazuje się budowy trwałych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją terenu, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie koliduje z istniejącym i zaprojektowanym zagospodarowaniem terenu oraz nie narusza ustaleń planu.

§ 23. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz lokalizacji funkcji:

- 1) związanych ze zbieraniem i gromadzeniem odpadów;
- 2) z zakresu handlu hurtowego, składów i magazynów, o ile nie stanowią funkcji pomocniczej w stosunku do wiodącej funkcji terenu, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem C16.P;
- 3) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci przesyłowych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, które mogą być lokalizowane w granicach terenów oznaczonych symbolami D5.E<sup>y</sup>, D8.K<sup>y</sup>, E2.K<sup>y</sup>, F6.G<sup>y</sup>, F9.G<sup>y</sup>, H3.E<sup>y</sup>, oraz poza granicami jezdni w granicach terenów oznaczonych symbolami O1.KDG, O2.KDG/L, O3.KDG, O4.KDL, A7.KDL, C14.KDD, D10.KDD, D16.KDD i F2.KDD z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne przez tereny jezdni z odchyleniem od kąta prostego do 30°, a w przypadku konieczności korekty przebiegu istniejących sieci, przy ich przebudowie dopuszcza się lokalizację w granicach innych terenów, o ile nie spowodowałyby to kolizji z istniejącym sposobem ich zagospodarowania i z zabudową, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz nie spowodowałyby zagrożenia dla ludzi.

§ 24. W obszarze objętym planem wyznacza się granice terenów mogących służyć realizacji celów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz mogących służyć organizacji imprez masowych obejmujące tereny oznaczone symbolami F10.UT, F11.ZZ-UT, F12.UW<sup>y</sup> oraz F13.WS<sup>y</sup>.

§ 25. W obszarze objętym planem wyznacza się granice terenów służących utrzymaniu prawidłowej cyrkulacji wód powierzchniowych obejmujące tereny oznaczone symbolami C4.WS<sup>y</sup>, D11.WS<sup>y</sup>, E3.WS<sup>y</sup> i O5.WS<sup>y</sup>, w granicach, których wszelkie działania gospodarcze podlegają przepisom prawa wodnego.

§ 26. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 27. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obszar objęty planem jest obsługiwany z układu dróg zbiorczych poprzez drogi lokalne i dojazdowe, oraz w części z drogi klasy głównej poprzez drogę dojazdową;
- 2) budowa i przebudowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga realizacji w postaci sieci prowadzonych w kanałach lokalizowanych poniżej poziomu terenu, o ile przepisy szczególne nie wymagają ich budowy w formach naziemnych, w tym ze względu na warunki gruntowe;
- 3) system transportowy tworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - ulica klasy głównej - oznaczona symbolem KDG,
    - ulica klasy głównej (tymczasowo), docelowo klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDG/L,
    - ulica klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL,
    - ulica klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD,
    - ulica klasy dojazdowej - droga pieszo - jezdna - oznaczona symbolem KDX,
  - b) teren publicznego ciągu pieszego - oznaczony symbolem KX<sup>y</sup>,
- 4) wymagane zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności dróg rowerowych, chodników w granicach planu oraz w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie w pasach dróg publicznych istniejących schodów, wyspów, studzienek okiennych;
- 6) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg;
- 7) system infrastruktury technicznej tworzą:
  - a) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej - stacje transformatorowe na terenach oznaczonych symbolami D5.E<sup>y</sup> i H3.E<sup>y</sup>,
  - b) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja deszczowa i rowy na terenach oznaczonych symbolami D8.K<sup>y</sup> i E2.K<sup>y</sup>,
  - c) tereny wydzielonych pasów ochronnych gazociągu na terenach oznaczonych symbolami F6.G<sup>y</sup> i F9.G<sup>y</sup>,
  - d) istniejące i projektowane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej prowadzone wzdłuż pasów drogowych i w szczególnych sytuacjach poprzez tereny inwestycyjne;
- 8) obowiązuje powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;
- 9) budowa i przebudowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga realizacji w postaci sieci prowadzonych w kanałach lokalizowanych poniżej poziomu terenu (o ile przepisy szczególne nie wymagają ich budowy w formach naziemnych, w tym ze względu na warunki gruntowe) w granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną jak również pod drogi, a w sytuacjach szczególnych, technicznie uzasadnionych, w granicach innych terenów;
- 10) istniejące obiekty infrastruktury technicznej, przewody i urządzenia wymagają bieżącego utrzymania i rozwoju technologicznego prowadzonych, poprzez remonty, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki (dotyczy związanych i niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na których istnieją);
- 11) podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi komunalna sieć wodociągowa, a wodę dla celów p.poż. zapewnia się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej uzbrojonej w hydranty;

## 12) odprowadzenie ścieków komunalnych:

- a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej wymaga wyodrębnienia w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych o ile jest to możliwe ze względów technicznych i technologicznych;

## 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) podstawowy system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe oraz rowy melioracyjne małej retencji, podlegające ochronie bez względu na położenie, a zmiana ich przebiegu wymaga uzyskania odpowiedniego pozwolenia wodno-prawnego,
- b) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzania lub/i retencjonowania wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów, tarasów w celu wykorzystania ich do drugorzędnych potrzeb gospodarczych lub odprowadzenie do gruntu lub do rzek Śleski i Noteci,
- c) urządzenia do oczyszczania oraz retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości wymagają lokalizacji w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny do dysponowania na cele budowlane, oraz bezkolizyjności wobec istniejących naturalnych spływów wód powierzchniowych,

## 14) zaopatrzenie w gaz:

- a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz, stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych;

## 15) zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) podstawowy system zaopatrzenia w ciepło stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach indywidualnych z możliwością wykorzystania gazu z sieci gazowej, oleju opałowego, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii takich jak kolektory słoneczne, pompy ciepła, oraz innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie ich spalania, skierowane na osiągnięcie jak najwyższej sprawności energetycznej,
- c) budowa podziemnych instalacji pomp ciepła nie może powodować zagrożenia wpływami z wodonośnych warstw neogeńskich;

## 16) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną stanowią przewody i urządzenia przedsiębiorstw energetycznych sterowane przez operatora sieci,
- b) zasilanie poszczególnych podmiotów realizowane jest poprzez budowę abonenckich sieci kablowych i stacji transformatorowych,
- c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy oraz przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym na odcinkach kolizyjnych z ograniczeniami związanymi z lokalizacją lądowiska dla helikopterów,
- d) dopuszcza się skablowanie, pod powierzchnią terenu, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

## 17) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podstawowy system telekomunikacyjny stanowią przewody i urządzenia teletechniczne i/lub przekaz sygnału za pomocą urządzeń odbiorczo-nadawczych,
- b) nowe, rozbudowywane i wymieniane linie telekomunikacyjne i internetowe, należy realizować, jako przewody podziemne; obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących linii nadziemnych, z wyłączeniem budowy nadziemnych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

### **Rozdział 13.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 28. Na działkach budowlanych, oraz pozostałych, położonych w granicach terenów, na których istniejący sposób zabudowy, zagospodarowania, urządzania i użytkowania jest sprzeczny z ustaleniami niniejszego planu może być on utrzymany, do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem o ile nie powoduje negatywnego oddziaływania na sposób użytkowania sąsiednich działek budowlanych, na których sposób zabudowy, zagospodarowania, urządzania i użytkowania jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

2. Zakazuje się innego tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż istniejący lub ustalony w niniejszym planie, poza związanym z realizacją procesu budowlanego w oparciu o niniejszy plan miejscowy.

### **Rozdział 14.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 29. O ile ustalenia szczegółowe w dziale 2 nie stanowią inaczej ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości trzydziestu procent, z wyłączeniem terenów, które służą realizacji inwestycji celu publicznego oznaczonych przy symbolu znakiem „y” oraz z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (bez wyżej wymienionego oznaczenia), dla których ustala się wyżej wymienioną stawkę na zero procent.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczególne**

§ 30. 1. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A1.U:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi i drogowymi;
- b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków, a dopuszcza się ścięcie lub zaokrąglenie maksymalnie dwóch narożników;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 4,0,
- minimalna – nie określa się,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 1% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki - do trzech kondygnacji nadziemnych, do 12 m, z tym, że dopuszcza się zachowanie czterokondygnacyjnego (kondygnacje nadziemne), wyższego budynku frontowego od strony Rynku,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,

e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Poznańskiej,

b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1200 m<sup>2</sup>.

2. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A2.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
- c) dopuszcza się nadbudowę niższych frontowych budynków, z tym, że wysokość elewacji frontowych budynków nie może przekraczać wysokości elewacji frontowych budynków na sąsiednich działkach budowlanych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 3,00,
- minimalna - 0,50,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 1% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki frontowe – wpisane do ewidencji zabytków - do 15 m, liczba kondygnacji nadziemnych do czterech,
- inne budynki, poza frontowym, do czterech kondygnacji nadziemnych – dopuszczalna nadbudowa istniejących niższych budynków, z tym, że ich wysokość nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy tej samej granicy, co budynek projektowany do nadbudowy,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej według rysunku planu,

e) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy poza linią zabudowy na działce nr ewid. 2041/2 z dopuszczeniem zmiany sposobu jej użytkowania na cele rekreacyjne lub usług gastronomicznych,

f) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połąci od 20 do 80 stopni,

g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Rynek,

b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową, z tym, że nie dotyczy to zabudowanych działek budowlanych, których wielkość i sposób zabudowy uniemożliwia lokalizację stanowisk parkingowych bez ingerencji w tkankę budowlaną;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

3. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A3.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji budynków, w przypadku projektowania przebudowy istniejącej zabudowy, do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi,



- b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku frontowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,0,
    - minimalna - 0,50,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek frontowy liczba kondygnacji nadziemnych do czterech, do 17 m,
    - inne budynki poza frontowym do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 8 m,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,
  - d) stanowisk do parkowania samochodów - nie ustala się wymagań,
  - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Podgórnej (A7.KDL);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.
4. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A4.U,MW:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;
  - b) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać najwyższych elementów zabudowy na działkach sąsiednich;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,50,
    - minimalna - 0,50,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki frontowe – wpisane do ewidencji zabytków – liczba kondygnacji nadziemnych do trzech, do 14 m,
    - budynki inne poza frontowym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej według rysunku planu,
  - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy poza linią zabudowy na działce nr ewid. 2041/2 z dopuszczeniem zmiany sposobu jej użytkowania na cele rekreacyjne lub usług gastronomicznych,
  - f) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Podgórnej (A7.KDL),

b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 650 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A5.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;

b) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać najwyższych elementów zabudowy na terenie oznaczonym symbolem A4.U,MW w odniesieniu do wysokości mierzonej od poziomu morza;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,50,

- minimalna - 0,50,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy

- budynki frontowe - do 12 m, liczba kondygnacji nadziemnych do trzech,

- budynki inne poza frontowym do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej według rysunku planu,

e) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy poza linią zabudowy na działce nr ewid. 2041/2 z dopuszczeniem zmiany sposobu jej użytkowania na cele rekreacyjne lub usług gastronomicznych,

g) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

h) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

i) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Podgórnej (A7.KDL),

b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska parkingowego dla samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową, z tym, że nie dotyczy to zabudowanych działek budowlanych, których wielkość i sposób zabudowy uniemożliwia lokalizację stanowisk parkingowych bez ingerencji w istniejącą tkankę budowlaną;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 350 m<sup>2</sup>.

6. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem A6.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;

- b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
  - c) dopuszcza się nadbudowę niższych frontowych budynków (wpisanych do ewidencji zabytków), z tym, że wysokość elewacji frontowych budynków nie może przekraczać wysokości elewacji frontowych budynków na sąsiednich działkach budowlanych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 4,00,
    - minimalna - 1,00,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki frontowe – wpisane do ewidencji zabytków – liczba kondygnacji do trzech nadziemnych, do 16 m,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg (ulic Rynek, Gen. Henryka Dąbrowskiego, Gen. Józefa Hallera i Podgórznej),
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;.
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 150 m<sup>2</sup>.
7. Ustalenia szczególne dla terenu A7.KDL i O4.KDL - zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem A7.KDL od 8,0 m do 12,5 m,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem O4.KDL od 10,0 m do 13,0 m.
8. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B1.U,MW:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;
    - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 2,0,
      - minimalna - 1,0,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynek frontowy – wymagane utrzymanie wysokości istniejącego zwieńczenia,
  - inne budynki – do 6,0 m n.p.t.,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,
- e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 550 m<sup>2</sup>.
9. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B2.U,MN:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;
  - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
  - c) dopuszcza się nadbudowę frontowych budynków, z tym, że wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać wysokości elewacji frontowych wyższego budynku na sąsiednich działkach budowlanych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,0,
    - minimalna - 0,5,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków frontowych – do 14,0 m, do trzech kondygnacji,
    - innych budynków – do 6,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 400 m<sup>2</sup>.

10. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B3.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 3,2,
- minimalna - 2,0,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku frontowego – wymagane utrzymanie wysokości istniejącego zwieńczenia,
- innych budynków – do 6,0 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,

e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
- b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 300 m<sup>2</sup>.

11. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B4.U,MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w buforze szerokości 10 m wyznaczonym pomiędzy frontowymi odcinkami linii rozgraniczających od strony przyległej ulicy Gen. Józefa Hallera i Placu Zamkowego, w kierunku środka terenu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy niższej niż dwie kondygnacje i 7 m od podstawy w najwyższym położonym punkcie do górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki, z tym, że dopuszcza się wycofanie 50% elewacji frontowej o nie więcej niż 0,5 m od ww. odcinków linii rozgraniczających,

b) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;

c) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków w stosunku do zachodniego odcinka linii rozgraniczającej teren,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 3,2,
- minimalna - 1,0 (dotyczy budowy nowych budynków i rozbudowy istniejących),

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku frontowego – 14 m, do czterech kondygnacji,
    - innych budynków – do 6,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy od strony zachodniej i południowej według rysunku planu,
  - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 300 m<sup>2</sup>.
12. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B5.U,MN:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) w buforze szerokości 10 m wyznaczonym pomiędzy frontowymi odcinkami linii rozgraniczających od strony Placu Zamkowego, w kierunku środka terenu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy niższej niż dwie kondygnacje i 7 m od podstawy w najwyższym położonym punkcie do górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki, z tym, że dopuszcza się wycofanie 50% elewacji frontowej o nie więcej niż 0,5 m od ww. odcinków linii rozgraniczających,
  - b) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - c) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków w stosunku do zachodniego odcinka linii rozgraniczającej teren;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,5,
    - minimalna - 0,4 (dotyczy budowy nowych budynków i rozbudowy istniejących),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku frontowego – 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - innych budynków – do 6,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 86 m n.p.m.,
  - d) geometria dachu – dwuspadowy z kalenicą równoległą do frontu działki, nachylenie połaci od 20 do 45 stopni,
  - e) ograniczenia konserwatorskie według § 12,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera, poprzez teren Placu Zamkowego,

b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

13. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B6.MW,U:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;

b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,

c) dopuszcza się nadbudowę frontowych budynków, z tym, że wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać wysokości elewacji frontowych wyższego budynku na sąsiednich działkach budowlanych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,5,

- minimalna - 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków frontowych – do 14,0 m, do trzech kondygnacji,

- innych budynków – do 4,0 m n.p.t.,

- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów – brak ograniczeń w poziomie,

e) linie zabudowy – obowiązująca linia zabudowy wzdłuż frontowego odcinka granicy terenu dotyczy zabudowy w buforze szerokości 13 m wyznaczonym pomiędzy frontowym odcinkiem linii rozgraniczającej od strony Placu Zamkowego, w kierunku środka terenu,

f) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,

g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera, poprzez teren Placu Zamkowego,

b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 600 m<sup>2</sup>.

14. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B7.MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi;

- b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,0,
    - minimalna - 1,5,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek frontowy – wymagane utrzymanie wysokości istniejącego zwieńczenia,
    - inne budynki – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,
  - e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez Plac Zamkowy,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 600 m<sup>2</sup>.
15. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B8.KX,ZP<sup>y</sup>:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy targowej w postaci tymczasowych obiektów budowlanych, pawilonów sprzedaży ulicznej, o wysokich walorach architektonicznych, o zharmonizowanej kolorystyce i równoważnych gabarytach,
  - b) zakaz budowy obiektów namiotowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, o której mowa w pkt. 1 lit. a, oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,20,
    - minimalna – nie określa się,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 3,5 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 70 m n.p.m.,
  - c) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych – poszczególnych segmentów zespołów obiektów do 5 m,
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne według rysunku planu,
  - e) geometria dachu – jedno- lub dwuspadowe z połaciami o nachyleniu mieszczącym się w granicach od 5 do 30 stopni,
  - f) kolorystyka zabudowy – wyłącznie brąz i/lub ciemne odcienie szarości,
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;



## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez Plac Zamkowy,
- b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 2700 m<sup>2</sup>.

## 16. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem B9.MW:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji projektowanych budynków do najbliższej położonej linii wyznaczonej linią granicy działki budowlanej z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa poza budynkiem wpisanym do ewidencji zabytków jest dopuszczona do przebudowy i nadbudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych,
- c) dopuszczona przebudowa, nadbudowa z utrzymaniem wysokości jednej kondygnacji, oraz rozbudowa ze zmianą sposobu użytkowania na budynek garażowy wielostanowiskowy, istniejącej parterowej zabudowy gospodarczej wzdłuż wschodniej granicy terenu;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,60,
- minimalna - 0,60,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek frontowy od strony Placu Zamkowego – wymagane utrzymanie wysokości istniejącego zwieńczenia,
- budynki frontowe od strony zachodniej – do 10,0 m n.p.t.,
- inne budynki – do 4,0 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,

## e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

## f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio i poprzez Plac Zamkowy,
- b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

## 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

## 17. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C1.U:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zabudowy innej niż ogrodowej typu oranżerie, altany ogrodowe, których zewnętrzne przegrody nieprzezroczyste nie stanowiące zadaszenia na wysokości powyżej 1 m n.p.t. nie przekraczają 30% ich długości,
- b) zakaz budowy obiektów namiotowych,

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,10,
- minimalna – nie określa się,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiekty budowlane typu oranżerie, altany ogrodowe – do 6,0 m,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 64 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych do 10 m,

## e) linie zabudowy – nieprzekraczalne według rysunku planu w odległościach 3,0 m, 5,0 m, 10,0 m od linii rozgraniczających teren,

## f) geometria dachu – wielospadowe o płaskich połaciach o nachyleniu od 10 do 30 stopni,

## g) kolorystyka zabudowy – wyłącznie brąz i/lub ciemne odcienie szarości,

## h) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

## i) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

## a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulic Rynek, Podgórznej, Poznańskiej i Gen. Józefa Hallera (poprzez Plac Zamkowy) wyłącznie drogą pieszą,

## b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.18. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C2.KX<sup>y</sup>:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz zabudowy oraz obiektów innych od znaków informacyjnych sytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających teren, z wyjątkiem schodów, pochylni terenowych oraz murów oporowych, z wyjątkiem małej architektury,

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

## a) zakaz zabudowy kubaturowej,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy – obiekty budowlane poza małą architekturą - do 64 m n.p.m.,

## d) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

## a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulic Poznańskiej i Gen. Józefa Hallera (poprzez Plac Zamkowy) wyłącznie drogą pieszą,

## b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1300 m<sup>2</sup>.19. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami C3.ZP, C15.ZP, C20.ZZ-ZP, E21.ZP, E30.ZP<sup>y</sup> i E33.ZP:

## 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

## a) zakaz wszelkiej zabudowy, poza wyjątkami, o których mowa w pkt. lit. b-d,

- b) na terenie C3.ZP dopuszcza się budowę murów oporowych,
  - c) na terenie E21.ZP wymagane utrzymanie rowu melioracyjnego,
  - d) na terenach 15.ZP i E30.ZP<sup>y</sup> dopuszcza się zagospodarowanie urządzeniami do ćwiczeń rekreacyjnych dla dzieci i dorosłych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) C3.ZP - 280 m<sup>2</sup>,
  - b) C15.ZP - 400 m<sup>2</sup>,
  - c) C20.ZZ-ZP - 400 m<sup>2</sup>,
  - d) E21.ZP - 1300 m<sup>2</sup>,
  - e) E30.ZP<sup>y</sup> - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) E33.ZP - 1100 m<sup>2</sup>.
- 4) na terenie oznaczonym symbolem C20.ZZ-ZP wymagane jest uwzględnienie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.3 i ust. 4.
20. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami C4.WS<sup>y</sup>, D11.WS<sup>y</sup>, E3.WS<sup>y</sup> i O5.WS<sup>y</sup>:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz wszelkiej zabudowy poza obiektami mostowymi istniejącymi i projektowanymi,
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na mniejsze działki.
21. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F13.WS<sup>y</sup>:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom Prawa wodnego,
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się podziału na mniejsze działki.
22. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C5.U:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków może być realizowana o ile będzie spójna na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
    - b) zakaz budowy obiektów namiotowych,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 0,45,
      - minimalna - 0,30
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki – do 7,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji,
      - obiekty budowlane typu pergola, trejaż – do 3,0 m,
      - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 76 m n.p.m.,
    - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych do 70% szerokości działki budowlanej,

- e) linie zabudowy – nieprzekraczalne według rysunku planu – skierowane do wnętrza działki przedłużenie linii frontowej elewacji wyznaczonej odcinkiem linii frontowej elewacji istniejącego budynku na działce lub działce sąsiedniej bardziej wysuniętym w kierunku pasa drogowego ul. Poznańskiej, w stosunku do odcinka będącego przedmiotem rozbudowy,
  - f) geometria dachu – jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 5 do 20 stopni,
  - g) kolorystyka zabudowy – wyłącznie jasne odcienie brązu i/lub ciemne odcienie szarości,
  - h) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - i) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulic Rynek, Podgórznej, Poznańskiej i Gen. Józefa Hallera (poprzez Plac Zamkowy) wyłącznie drogą pieszą,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – wymagane jedno dla własnego samochodu dostawczego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1300 m<sup>2</sup>.

#### 23. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C6.KX<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz zabudowy oraz obiektów innych od znaków informacyjnych sytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających teren,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie powiązane z terenem działki budowlanej w granicach terenu oznaczonego symbolem C7.ZP,
  - c) wymagane zachowanie możliwości powiązań ruchu pieszego z Placu Zamkowego do zapleczy sąsiednich działek budowlanych, o ile ich właściciele o to wnioskuje;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych.

#### 24. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C7.ZP:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz zabudowy innej niż wolno stojące parterowe wiaty z częścią w formie budynku gospodarczego, takie jak altany, oranżerie (ogrody zimowe);
  - b) zakaz budowy obiektów namiotowych o lekkiej konstrukcji nośnej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,07,
    - minimalna – nie określa się,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - obiekty budowlane, o których mowa w pkt. 1 lit. a – do 5,0 m,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 68 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 1 lit. a do 7 m,
  - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne według rysunku planu (w odległościach 10,0 m od linii rozgraniczających teren od strony zachodniej i wschodniej),

- f) geometria dachu – dwu- lub wielospadowe o płaskich połaciach o nachyleniu od 10 do 30 stopni,
  - g) kolorystyka zabudowy – wyłącznie brąz i/lub ciemne odcienie szarości,
  - h) dopuszczalna lokalizacja obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 1 lit. a bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej o ile po drugiej stronie tej granicy istnieje lub jest budowany analogiczny obiekt o zbliżonych gabarytach i takich samych cechach charakterystycznych (gabaryty, geometria dachu),
  - i) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych,
  - j) wymagane utrzymanie wysokości drzew - do 68 m n.p.m.;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie drogą pieszą
    - z ulicy Poznańskiej terenu oznaczonego symbolem O1.KDG poprzez zrealizowany, własnym staraniem i na koszt inwestora, obiekt mostowy w formie pergoli o szczególnych cechach architektonicznych przeprowadzony przez teren oznaczony symbolem C4.WS<sup>y</sup> do lub
    - z ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez Plac Zamkowy i teren oznaczony symbolem C6.KX<sup>y</sup> lub inny teren rozdzielający od Placu Zamkowego, do którego inwestor będzie posiadać odpowiedni tytuł prawny do dysponowania nieruchomością,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 350 m<sup>2</sup> oraz dostęp z każdej takiej działki do drogi publicznej, o którym mowa w pkt. 3.
25. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C8.MN,U:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) przebudowa istniejącego budynku może być realizowana pod warunkiem utrzymania gabarytów i jego formy architektonicznej bez istotnych zmian,
  - b) zakaz budowy obiektów namiotowych, a dopuszcza się budowę wolno stojącej parterowej zabudowy gospodarczej, takiej jak altany, oranżerie (ogrody zimowe) o ile nie wymagają one uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,51,
    - minimalna - 0,21,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkalnej – do 72.00 m n.p.m.,
    - inne budynki – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,
  - e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio i poprzez Plac Zamkowy,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

26. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C9.KU:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków może być realizowana o ile będzie spójna na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakaz budowy obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem,
  - c) dopuszcza się zabudowę w granicach dwóch terenów oznaczonych symbolami C9.KU i C10.KU;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,35,
    - minimalna - 0,10,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – do 5,5 m n.p.t. jedna kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem zadaszenia w formie tarasu przejazdowego lub parkingu,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 76 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych zabudowy kubaturowej do 80% szerokości działki budowlanej,
  - e) linie zabudowy – według rysunku planu według wymiaru określonego na terenie C16.P,
  - f) geometria dachu – płaskie jedno- lub dwuspadowe lub pogrążone o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
  - g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem C10.UK,
  - h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy Poznańskiej z terenu oznaczonego symbolem O1.KDG oraz z drogi pieszo-jezdnej terenu oznaczonego symbolem C11.KDX<sup>y</sup>,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 5400 m<sup>2</sup>.

27. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C10.KU:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków może być realizowana o ile będzie spójna na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, np. w formie dwupoziomowego wielostanowiskowego garażu lub/i parkingu,
  - b) zakaz budowy obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem,
  - c) dopuszcza się zabudowę w granicach dwóch terenów oznaczonych symbolami C9.KU i C10.KU;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,85,
    - minimalna - 0,30,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – do 7,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 86 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych do 70% szerokości działki budowlanej,

e) geometria dachu – jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 5 do 20 stopni,

f) kolorystyka zabudowy – wyłącznie jasne odcienie brązu i/lub ciemne odcienie szarości,

g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulic Gen. Józefa Hallera, z tym, że dopuszcza się obsługę poprzez Plac Zamkowy wyłącznie w zakresie dojazdu do maksymalnie siedmiu stanowisk postojowych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1300 m<sup>2</sup>.

28. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami C11.KDX<sup>y</sup>, C13.KDX<sup>y</sup>, D13.KDX<sup>y</sup>, E1.KDX<sup>y</sup>, E16.KDX, E29.KDX<sup>y</sup> i F3.KDX<sup>y</sup>:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz zabudowy oraz obiektów innych od znaków drogowych i informacyjnych sytuowanych w pobliżu linii rozgraniczających teren, z wyjątkiem schodów, pochylni terenowych oraz murów oporowych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych wytyczeń = 5 m,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy – ograniczenie obiektów budowlanych i urządzeń według rzędnych izolinii na rysunku planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nie ogranicza się.

29. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C12.KU<sup>y</sup>:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) podstawowe przeznaczenie parking dla samochodów osobowych,

b) zakaz zabudowy kubaturowej oraz obiektów budowlanych innych od nawierzchni drogowej, schodów, pochylni terenowych oraz murów oporowych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy – obiekty budowlane i urządzenia według rzędnych izolinii na rysunku planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nie ogranicza się.

30. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami C14.KDD, D10.KDD, D16.KDD i F2.KDD:

1) ulica jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem lub obustronnymi chodnikami;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

a) C14.KDD od 10 m do 30 m;

- b) D10.KDD od 8 m do 12 m,
- c) D16.KDD od 12 m do 12,8 m,
- d) F2.KDD od 10 m do 20 m.

31. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C16.P:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku i/lub budowa nowej zabudowy wymaga jednoznacznej spójności lub zespolenia wspólnymi czytelnymi cechami (np. kolorystyką, formą zwieńczenia, proporcjami elewacji) w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów niebędących budynkami, np. namiotów i wiat magazynowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,05,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej, która wymaga zagospodarowania zielenią urządzoną,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – do 15 m n.p.t. do czterech kondygnacji nadziemnych,
    - silosy magazynowe – do 10 m,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 76 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych zabudowy kubaturowej do 70% szerokości działki budowlanej,
  - e) linie zabudowy – według rysunku planu w odległości od odcinków linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 16 m od strony wschodniej, 4,5 m od strony południowej i 5 m od strony zachodniej i północnej,
  - f) geometria dachu – płaskie jedno- lub dwuspadowe lub pogrążone;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej terenu oznaczonego symbolem C14.KDD;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 5400 m<sup>2</sup>.

32. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C17.U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się wprowadzenie poza zabudową usługową również inne funkcje realizowane wewnątrz budynków, w tym produkcyjne,
  - b) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów niebędących budynkami, np. namiotów magazynowych,
  - b) od projektowanej zabudowy wymagana jest jednoznaczna spójność lub zespolenie wspólną cechą w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,60,
    - minimalna - = 0,05,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej, która wymaga zagospodarowania zielenią urządzoną,



- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki – do 15 m n.p.t. do czterech kondygnacji nadziemnych,
  - silosy magazynowe – do 10 m,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 86 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych zabudowy kubaturowej do 70% szerokości działki budowlanej,
- e) linie zabudowy – według rysunku planu w odległości od odcinków linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 15,5 m od strony wschodniej, 4,5 m od strony północnej, 10 m od strony południowej i 5 m od strony zachodniej,
- f) geometria dachu – płaskie jedno- lub dwuspadowe lub pogrążone (nie dotyczy budowli takich jak silosy);
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy Poznańskiej wyłącznie poprzez teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem C14.KDD;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 4800 m<sup>2</sup>.
33. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem C18.MW:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) istniejąca zabudowa wymaga utrzymania a dopuszcza się jej przebudowę lub rozbiórkę i budowę w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków w całości jak i w części;
  - c) wymagana kolorystyka elewacji zbliżona do koloru brzoskwiniowego z białymi detalami,
  - d) pokrycie dachu przy wymianie pokrycia wymaga dostosowania jego barwy, aby była zbliżona do naturalnej czerwieni,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,45,
    - minimalna - 0,15,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej, która wymaga zagospodarowania zielenią urządzoną,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – do 5 m n.p.t.,
    - inne budynki – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 86 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – utrzymanie istniejących;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi pieszo-jezdni ulicy Wodnej,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1000 m<sup>2</sup>.
34. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami C19.KX<sup>y</sup> i E32.KX<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nabrzeżna promenada piesza wyróżniona znakami informacyjnymi sytuowanymi bezpośrednio przy liniach rozgraniczających teren, w miejscach połączeń z ciągami komunikacji pieszej wzdłuż dróg publicznych, z dopuszczeniem zagospodarowania uzupełniającego w postaci małej architektury - ławek, oświetlenia, polerów do cumowania statków wodnych (w tym ochrona istniejących);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych.
- 3) wymagane uwzględnienie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.3 i ust. 4.

#### 35. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D1.MN,U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymagane zachowanie linii elewacji frontowych budynków bezpośrednio przy odcinkach linii rozgraniczających z pasami drogowymi przyległych dróg publicznych – ulic Długiej (lokalnej) i Noteckiej (dojazdowej);
  - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,8,
    - minimalna - 0,5,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki frontowe do górnej krawędzi elewacji frontowej do 7,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne budynki – do 6,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi klasy lokalnej (ulicy Długiej),
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;.
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 380 m<sup>2</sup>.

#### 36. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D2.U,MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymagane zachowanie linii elewacji frontowych budynków bezpośrednio przy linii rozgraniczającej z pasem drogowym przyległej drogi publicznej ulicy Długiej (lokalnej);
  - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,80,
- minimalna - 0,35,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki frontowe do górnej krawędzi elewacji frontowej – do 7,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- inne budynki – do 6,0 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,

## e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,

## f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

## a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi klasy lokalnej (ulicy Długiej),

## b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

## 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 800 m<sup>2</sup>.

## 37. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D3.MW,U:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) wymagane zachowanie linii elewacji frontowej budynku bezpośrednio przy linii rozgraniczającej z pasem drogowym przyległej drogi publicznej ulicy Długiej (lokalnej);

## b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,00,
- minimalna - 0,60,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki frontowe – ograniczenia konserwatorskie według § 12,
- inne budynki – do 6,0 m n.p.t., z tym, że istniejące bez zmian,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy, geometria dachu – ograniczenia konserwatorskie według § 12,

## e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

## a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi klasy lokalnej (ulicy Długiej);

## b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 750 m<sup>2</sup>.

38. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D4.U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymagane zachowanie linii elewacji frontowych budynków, położonych nie dalej niż 8 m od linii rozgraniczającej z pasami drogowymi przyległych dróg publicznych ulicy Poznańskiej (drogi wojewódzkiej klasy głównej / w perspektywie - lokalnej) i ulicy Długiej (lokalnej), bezpośrednio przy ww. linii;
  - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,35,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki frontowe – do 7,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne budynki – do 6,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi klasy lokalnej (ulicy Długiej i docelowo przyległej Poznańskiej),
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 480 m<sup>2</sup>.

39. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D5.E<sup>z</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku i budowę nowego lub przebudowę i rozbudowę budynku do granic działki, oraz zespolenie z zabudową na sąsiednich terenach, z zachowaniem linii elewacji frontowej w linii rozgraniczającej z pasem drogowym przyległej drogi publicznej ulicy Poznańskiej (drogi wojewódzkiej klasy głównej / w perspektywie - lokalnej),
  - b) wymagany prostokątny rzut projektowanego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,

- minimalna - 0,45,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 8,5 m, do dwóch i pół kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Poznańskiej (drogi wojewódzkiej klasy głównej / w perspektywie - lokalnej),
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 80 m<sup>2</sup>.
40. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D6.UI<sup>y</sup>:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku i budowę nowego lub przebudowę i rozbudowę budynku, w tym do granic działki, oraz zespolenie z zabudową na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem D9.UH, z zachowaniem linii elewacji frontowej w linii rozgraniczającej z pasem drogowym przyległej drogi publicznej ulicy Poznańskiej (drogi wojewódzkiej klasy głównej / w perspektywie - lokalnej),
  - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,20,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - elementy budynków - do 70,00 m n.p.m.,
    - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 79 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Poznańskiej (drogi wojewódzkiej klasy głównej / w perspektywie - lokalnej),
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;

- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

41. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D7.U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymagane zachowanie równoległości linii elewacji frontowej projektowanych budynków od strony ul. Noteckiej do linii rozgraniczającej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,50,
    - minimalna - 0,10,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych i do górnej krawędzi elewacji frontowej 64 m n.p.m.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 86 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej według rysunku planu,
  - e) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w ich strefach ochronnych do czasu ich dyslokacji lub przebudowy na podziemne,
  - f) geometria dachu – płaski lub spadzisty, układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - h) zasady podziału na działki – w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w granicach terenu nie może powstać ani pozostać w granicach terenu działka nieposiadająca dostępu komunikacyjnego do drogi publicznej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej ulicy Noteckiej oznaczonej symbolem D10.KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej nie mniej niż jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1000 m<sup>2</sup>.

42. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D9.UH:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) wymagana zabudowa wkomponowana w zespół zabudowy centrum miasta w formie dominanty przestrzennej zharmonizowanej z sąsiednią zabytkową zabudową,
  - b) dopuszcza się zabudowę zwartą z zabudową na terenie oznaczonym symbolem D6.UI<sup>y</sup> w przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,0,

- minimalna - 0,40,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek - do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 70 m n.p.m.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 79 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony zachodniej i południowo-wschodniej według rysunku planu,
  - e) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w ich strefach ochronnych do czasu ich dyslokacji lub przebudowy na podziemne,
  - f) geometria dachu – płaski lub spadzisty, układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 5 do 80 stopni,
  - g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej od strony północnej a od strony wschodniej tylko w przypadku równoległej realizacji zabudowy o zharmonizowanej wysokości na tym samym odcinku granicy dzielącej działki budowlane;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem O2.KDG/L (ulicy Poznańskiej) a dopuszczalna poprzez planowaną przeprawę mostową przez rzekę Śleską przez teren oznaczony symbolem D11.WS, w formie ciągu pieszego, następnie poprzez teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem D13.KDX<sup>y</sup>, część pasa drogi publicznej oznaczonej symbolem O3.KDG zagospodarowany drogą pieszo-jezdną obsługującą działki przyległe od strony północnej w granicach terenów oznaczonych symbolami D12.U i D14.U,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości a dopuszcza się scalenie w granicach terenu wydzielonego w niniejszym planie.
43. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D8.K<sup>y</sup>:
- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej nadziemnej,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) zasady podziału na działki – w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – zakaz podziału;
  - 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej ulicy Noteckiej oznaczonej symbolem D10.KDD bezpośrednio lub poprzez teren oznaczony symbolem D7.U,
    - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
  - 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 200 m<sup>2</sup>.
44. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami D12.U i D14.U:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) wymagane zachowanie równoległości linii elewacji frontowych projektowanych budynków do najbliższej położonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - b) wymagana architektura budynków o wysokich walorach estetycznych zharmonizowana w ramach obu terenów oznaczonych symbolami D12.U i D14.U;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,50,
- minimalna - 0,10,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, 64.00 m n.p.m. do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dachu,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 85.00 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej według rysunku planu,

## e) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w ich strefach ochronnych do czasu ich dyslokacji lub przebudowy na podziemne (dotyczy D14.U),

## f) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

## g) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz pasa drogi pieszo-jezdnej;

## h) zasady podziału na działki – w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w granicach terenu nie może powstać ani pozostać w granicach terenu działka nieposiadająca dostępu komunikacyjnego do drogi publicznej;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej ulicy Noteckiej oznaczonej symbolem D10.KDD poprzez teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem D13.KDX<sup>y</sup>, część pasa drogi publicznej oznaczonej symbolem O3.KDG zagospodarowaną drogą pieszo-jezdną obsługującą działki przyległe od strony północnej, teren oznaczony symbolem D16.KDD i istniejącą przeprawą mostową przez rzekę Śleską (D11.WS<sup>y</sup>),

## b) obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej nie mniej niż jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

## 45. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem D15.MN:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) zakaz nadbudowy istniejącego budynku ponad wysokość kalenicy dachu,

## b) dopuszczalna rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku,

## c) zakaz budowy obiektów namiotowych,

## d) dopuszcza się budowę wolno stojącej parterowej zabudowy gospodarczej, takiej jak altany, oranżerie (ogrody zimowe), o ile nie wymagają one uzyskania pozwolenia na budowę;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,40,
- minimalna - 0,20,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,



- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynek mieszkalny jednorodzinny – do 64.00 m n.p.m.,
  - inne budynki, w tym garażowe – do 3,5 m n.p.t.,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 85.00 m n.p.m.,
- d) geometria dachu – dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, kąt nachylenia połaci od 5 do 15 i/lub od 45 do 47 stopni;
- e) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Noteckiej - terenu oznaczonego symbolem D16.KDD,
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 700 m<sup>2</sup>.
46. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E2.K<sup>y</sup>:
- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej nadziemnej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zasady podziału na działki – w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – zakaz podziału;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej ulicy Gen. J. Hallera poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 300 m<sup>2</sup>.
47. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E4.MN,U i E5.MN,U:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w ramach dopuszczalnych funkcji – usługowej, gospodarczej i mieszkalnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem ochroną konserwatorską w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,0,
    - minimalna - 0,10,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne do 9,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,5 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83.00 m n.p.m.,
    - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają dodatkowo wymaganiom określonym w § 13,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy:

- dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną a od linii rozgraniczającej z drogą pieszo-jezdną według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
- zakaz przekraczania przez obiekty kubaturowe linii zabudowy nieprzekraczalnej,

## e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni;

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio lub poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

## 48. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E6.MU:

## 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,0,
- minimalna - 0,15,

## b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,

## c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne do 9,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,5 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

## d) gabaryty obiektów i linie zabudowy:

- wymagane uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony linii rozgraniczającej z drogą pieszo-jezdną,
- dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną

## e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni;

- 2) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 3) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 700 m<sup>2</sup>.

## 49. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E7.MW,U:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub lokali w tych budynkach w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej i usługowej,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,5,
- minimalna - 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne do 9,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
- budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 6,0 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy

- wymagane zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą pieszo-jezdną według rysunku planu,
- obowiązująca linia zabudowy do strony ul. Gen. Józefa Hallera na głębokość do 12 m od linii rozgraniczającej,

e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio lub poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 560 m<sup>2</sup>.

50. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E8.MW,U jak dla E7.MW,U tylko:

- 1) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 400 m<sup>2</sup>.

51. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E9.MW,U jak dla E7.MW,U tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem ochroną konserwatorską w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 530 m<sup>2</sup>.

52. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E10.MN,U jak dla E4.MN,U i E5.MN,U, tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne do 9,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,5 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,

- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i od pozostałych granic według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 280 m<sup>2</sup>.

53. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E11.MU i E12.MU jak dla E6.MU, tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w ramach dopuszczalnych funkcji – usługowej, gospodarczej i mieszkalnej,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - maksymalna wysokość wszelkich innych obiektów budowlanych poza budynkami - do 90 m n.p.m.,
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

54. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E13.ZP,MN:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
- maksymalna - 0,2,
  - minimalna – nie określa się,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej z wymaganiami zagospodarowania zielenią urządzoną,
- c) maksymalna wysokość zabudowy
- budynki mieszkalne do 7,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,0 m n.p.t.,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – wymagane zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
- f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio lub poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 3) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi = 1300 m<sup>2</sup>.

55. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E14.MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej i pomocniczej, w tym garażowej,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,5,
    - minimalna - 0,8,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy
    - budynki mieszkalne - do 10,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera bezpośrednio lub poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 1200 m<sup>2</sup>.
56. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E15.MU:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej, usługowej, i pomocniczej w tym garażowej,
    - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,0,
    - minimalna - 0,05,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 8,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – wymagane uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony linii rozgraniczającej z drogą pieszo-jezdną według rysunku planu,
  - e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,

- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 2000 m<sup>2</sup>.

57. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E17.MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej i pomocniczej, w tym garażowej,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w granicach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,0,
    - minimalna - 0,8,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne - do 10,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>, oraz E16.KDX;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 300 m<sup>2</sup>.

58. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E18.MN,U jak dla E10.MN,U tylko, że:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne do 8,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,
  - b) gabaryty obiektów i linie zabudowy – dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i od pozostałych granic według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu;
- 2) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera, poprzez teren oznaczony symbolem E1.KDX<sup>y</sup>,
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

59. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E19.MN:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem części terenu ochroną konserwatorską w ramach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz z uwzględnieniem zagrożeń według § 19 ust.5 na najniższej położonej części terenu, według granic określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,35,
    - minimalna - 0,05,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 9,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus podpiwniczenie lub kondygnacja podziemna,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy:
    - wymagane uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony linii rozgraniczającej z drogą – ulicą lokalną oraz od strony granicy obszaru objętego planem,
    - wymagane zorientowanie głównych kalenic i zewnętrznych ścian budynku równoległe lub prostopadłe do linii wyznaczonej kierunkiem linii południka, z dopuszczalnym odchylenia do 8°,
    - dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

60. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E20.MN i E24.MN jak dla E19.MN tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem części terenu ochroną konserwatorską w ramach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz wpisu budynku do gminnej ewidencji zabytków, bez zagrożeń dotyczących ochrony przed powodzią;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z wpisem istniejącego budynku do gminnej ewidencji zabytków.

61. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E22.MN, jak dla E19.MN tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się budowę budynków ze ścianami usytuowanymi bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych lub przeznaczonych pod zabudowę z ograniczeniem nieprzekraczalną linią zabudowy od strony północnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych, również poza granicami terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.

62. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami E23.MN i E26.MN jak dla E19.MN tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się budowę budynków ze ścianami usytuowanymi bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych lub przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych, również poza granicami terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 600 m<sup>2</sup>;
- 4) bez zagrożeń dotyczących ochrony przed powodzią.

63. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E25.MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej i pomocniczej,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących jego funkcji oraz związanych z jego wpisem do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,5,
    - minimalna - 1,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne do 12,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,0 m n.p.t.,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 15 do 47 stopni;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 400 m<sup>2</sup>.

64. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E27.MN jak dla E19.MN tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku w granicach ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy ze ścianami usytuowanymi bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych lub przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem uwzględnienia istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>.



3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi ulicy Gen. Józefa Hallera, poprzez drogę pieszo-jezdną oznaczoną symbolem E29.KDX<sup>y</sup>;

4) bez zagrożeń dotyczących ochrony przed powodzią.

65. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E28.MN jak dla E27.MN tylko, że w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 850 m<sup>2</sup>.

66. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem E31.MN jak dla E27.MN tylko, że:

1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się budowę budynku w granicach ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy ze ścianami usytuowanymi bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek, z wyłączeniem działki oznaczonej symbolem E30ZP<sup>y</sup>;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>.

67. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolem E34.2.MN i E34.1.KDW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na mieszkalny,

b) budowa budynków innych niż mieszkalne może być realizowana po wybudowaniu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,35,

- minimalna - 0,12,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne do 8,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- inne budynki – do 4,0 m n.p.t.,

- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy

- nowe obiekty budowlane z wyłączeniem altan i oranżerii ogrodowych według nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północno-wschodniej według rysunku planu,

- wymagane zorientowanie głównych kalenic i zewnętrznych ścian budynku równoległe lub prostopadłe do linii wyznaczonej kierunkiem linii południka, z dopuszczalnym odchylenia do 8°,

e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera poprzez tereny oznaczone symbolami E34.1.KDW i E29.KDX<sup>y</sup>,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>;

5) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na działkach wydzielonych z terenów oznaczonych symbolem E34.2.MN wymagane jest uprzednie wydzielenie terenu drogi wewnętrznej E34.1KDW w całości wraz z placem nawrotowym.

6) na najniższej położonej części terenu oznaczonego symbolem E34.2.MN wymagane uwzględnienie zagrożeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust. 5.

68. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolem E35MN jak dla E34.2.MN tylko, że:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym gospodarczego na mieszkalny,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących jego funkcji;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 2800 m<sup>2</sup>.

69. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F1.KX<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymagana ochrona istniejącego rowu melioracyjnego wzdłuż zachodniej strony terenu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające w postaci małej architektury - ławek, oświetlenia, pólaków do cumowania statków wodnych (w tym ochrona istniejących),
  - c) dopuszcza się poprzez niniejszy teren ograniczony dostęp komunikacji kołowej z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem F2.KDD wyłącznie do obsługi terenów oznaczonych symbolami F10.UT, F11.ZZ-UT i F12.UW<sup>y</sup> oraz terenów położonych po stronie wschodniej poza granicami planu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych.
- 3) wymagane uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust. 3 pkt 2 i ust.4.

70. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F4.KU,UH:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji innych trwałych obiektów, niż tymczasowy niezwiązany trwale z gruntem budynek socjalno-biurowy,
  - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację oświetlenia na słupach,
  - c) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w jej strefie ochronnej do czasu jej dyslokacji lub przebudowy na podziemną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,004,
    - minimalna – nie określa się,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – do 4,5 m n.p.t. jedna kondygnacja nadziemna,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą – według wykazanych na rysunku planu izolinii pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących lądowiska,
  - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych zabudowy kubaturowej do 5 m,
  - e) linie zabudowy – według rysunku planu,
  - f) geometria dachu – płaskie jedno- lub dwuspadowe lub pogrążone o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,

- g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki inwestycyjne;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD poprzez drogę pieszo-jezdną oznaczoną symbolem F3.KDX<sup>y</sup>, zakaz obsługi komunikacją kołową bezpośrednio z drogi głównej oznaczonej symbolem O3.KDG;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 2900 m<sup>2</sup>.
- 5) na najniższej położonej części terenu, według granic określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, wymagane uwzględnienie zagrożeń według § 19 ust.5.

71. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F5.U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz zabudowy innej niż służącej działalności handlowej opartej na tradycyjnych formach targowiska, to jest nieogrzewanych otwartych straganów z ewentualnym zadaszeniem,
- b) zakaz lokalizacji obiektów namiotowych innych niż wiata, wyodrębniających przestrzeń przegrodami z pozostawieniem wyłącznie otworów wejściowych, to jest wymagana, co najmniej jedna elewacja od strony dostępnej dla klientów całkowicie nieosłonięta przegrodą na poziomie od 1,0 m do 2,0 m n.p.t.,
- c) wymagane zachowanie układu linii rzutu projektowanych obiektów prostopadłych / równoległych do bocznych granic działek;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
- maksymalna - 0,60,
  - minimalna - 0,10,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- obiekty kubaturowe – do jednej kondygnacji nadziemnych, według wykazanych na rysunku planu izolinii pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących łądowiska,
  - inne obiekty budowlane wraz z małą architekturą – według wykazanych na rysunku planu izolinii pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących łądowiska,
- d) gabaryty obiektów – wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków bez szczególnych ograniczeń,
- e) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu,
- e) geometria dachu – płaski lub układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 80 stopni,
- f) dopuszczalna lokalizacja projektowanych obiektów kubaturowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD poprzez drogę pieszo-jezdną oznaczoną symbolem F3.KDX<sup>y</sup>,
- b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane, dopuszczalne maksymalnie dwa stanowiska na terenie działki budowlanej,
- c) zakaz obsługi komunikacją kołową bezpośrednio z drogi głównej oznaczonej symbolem O1.KDG;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 300 m<sup>2</sup>.
72. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych symbolami F6.G<sup>y</sup> i F9.G<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz zakaz lokalizacji innych naziemnych obiektów budowlanych poza informacyjnymi dotyczącymi przebiegu podziemnego gazociągu,
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD,
  - b) zakaz obsługi komunikacją kołową bezpośrednio z drogi głównej oznaczonej symbolem O1.KDG.
- 3) na najniższej położonej części terenu oznaczonego symbolem F9.G<sup>y</sup> wymagane uwzględnienie zagrożeń powodzią wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.5.

73. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F7.KU<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji stacji paliw, stacji obsługi samochodów, garaży, oraz innych obiektów, w tym tymczasowych, uniemożliwiających realizację na przedmiotowym terenie lądowiska dla helikopterów;
  - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z lądowiskiem dla helikopterów, w tym urządzeń służących do nawigacji, oświetlenia,
  - c) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w jej strefie ochronnej do czasu jej dyslokacji lub przebudowy na podziemną,
  - d) dopuszcza się dostosowanie słupów i samej linii do warunków wynikających z wykazanych na rysunku planu izol linii pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących lądowiska;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD,
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 2700 m<sup>2</sup>;
- 4) na najniższej położonej części terenu, według granic określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, wymagane uwzględnienie zagrożeń powodzią według § 19 ust.5.

74. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F8.KU:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji stacji obsługi samochodów poza stacją paliw, garaży, lądowisk dla helikopterów, oraz obiektów niezwiązanych z istniejącą stacją paliw wraz z budynkiem handlowo-usługowym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,15,
    - minimalna - 0,05,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – do 8 m n.p.t. jedna kondygnacja nadziemna,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą – według wykazanych na rysunku planu izol linii pułapu ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i urządzeń dotyczących lądowiska,
  - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych zabudowy kubaturowej do 40,0 m,
  - e) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu,
  - f) geometria dachu – płaskie jedno- lub dwuspadowe lub pogrążone o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD,
  - b) zakaz obsługi komunikacją kołową z drogi głównej oznaczonej symbolem O1.KDG;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) na najniższej położonej części terenu, według granic określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, wymagane uwzględnienie zagrożeń powodzią według § 19 ust.5.

## 75. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F10.UT:

## 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji wolno stojących budowli naziemnych, niezwiązanych z inżynierią ruchu poza obrębem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w jej strefie ochronnej do czasu jej dyslokacji lub przebudowy na podziemną;

## 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

## a) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej od ul. Noteckiej,
- w odległości 10 m od południowej granicy terenu,
- w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, lecz nie bliżej niż 25 m od krawędzi jezdni na terenie O1.KDG,
- pozostałe według rysunku planu;

## b) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,5,
- minimalna - 0,1,

## c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,

## d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki - do 10,0 m, do trzech kondygnacji,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

## e) geometria dachu:

- dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
- po wyborze jednego układu i kątów nachylenia połaci wymagają ujednolicenia na całym terenie,

## f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

## 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej ulicy z terenu oznaczonego symbolem F2.KDD bezpośrednio i poprzez teren F1.KX<sup>y</sup>,
  - b) zakaz obsługi komunikacją kołową z drogi głównej oznaczonej symbolem O1.KDG;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 20000 m<sup>2</sup>.
- 5) na najniższej położonej części terenu, według granic określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, wymagane uwzględnienie zagrożeń powodzią według § 19 ust.5.

76. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F11.ZZ-UT:

- 1) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 9000 m<sup>2</sup>;
- 2) pozostałe ustalenia szczególne jak w ust. 75 pkt. 1-3 dla terenu F10.UT, z tym, że zagospodarowanie terenu wymaga zespolenia z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem F10.UT;
- 3) wymagane uwzględnienie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.3 pkt 2 i ust. 4 i rysunku planu.

77. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem F12.UW<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) zakaz lokalizacji wolno stojących budowli naziemnych, niezwiązanych z inżynierią ruchu poza obrębem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) wymagane uwzględnienie ograniczeń związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w jej strefie ochronnej do czasu jej dyslokacji lub przebudowy na podziemną;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - w odległości 12 m od linii rozgraniczającej od ul. Noteckiej,
    - pozostałe według rysunku planu;
  - b) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,5,
    - minimalna - 0,1,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 10,0 m, do trzech kondygnacji,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 85 m n.p.m.,
  - e) geometria dachu:
    - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej terenu oznaczonego symbolem F2.KDD - poprzez teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem F1.KX<sup>y</sup>, na zasadzie wyjątku od reguły zakazu wjazdu dla pojazdów samochodowych lub poprzez tereny oznaczone symbolem F10.UT i ewentualnie F11.ZZ-UT po uzyskaniu odpowiedniej zgody ich właścicieli;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 20000 m<sup>2</sup>.
- 5) wymagane uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust. 3 pkt 2 i ust.4 i rysunku planu.

78. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem G1.U,MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków położonych w odległości od frontu do 15 m w głąb działki, w przypadku ich rozbudowy oraz nadbudowy, wymagają zachowania równoległości i styczności na powierzchni, co najmniej 70%, z pionową płaszczyzną wyznaczoną linią rozgraniczającą od strony ulic J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego i Gen. Józefa Hallera,

- b) zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmian sposobu użytkowania istniejących parterowych pawilonów handlowo-usługowych na terenie przyległym do pasów drogowych ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego i Gen. Józefa Hallera;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
- maksymalna - 3,0,
  - minimalna - 2,0,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki frontowe - do trzech kondygnacji nadziemnych, z tym, że wysokość projektowanego budynku ze ścianą zbliżoną do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość poniżej 3 m, nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych po przeciwnej stronie granicy w odległości mniejszej niż 3 m,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – bez ograniczeń,
- e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
- f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego,
- b) stanowiska do parkowania samochodów – obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 250 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się scalenie działki drogowej z działką lub działkami sąsiednimi pod warunkiem zachowania istniejącego dostępu do drogi publicznej na poziomie istniejącego terenu;
- 5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.
79. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem G2.MW:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny przyległy elewacją frontową do pasa drogowego ul. Gen. Józefa Hallera, do utrzymania bez zmian,
- b) zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmian sposobu użytkowania ww. istniejącego budynku,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
- maksymalna - 3,00,
  - minimalna - 0,90,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek frontowy od strony ul. J. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego – liczba kondygnacji nadziemnych do trzech - zakaz nadbudowy,
  - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według stanu istniejącego – bez zmian,
- e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. J. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów - dla budynków usługowych z wyłączeniem stanowisk w garażach wbudowanych w bryłę budynku, obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 600 m<sup>2</sup>;
- 5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.
80. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem G3.U,MW:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - elewacje budynków położonych w odległości od frontu do 15 m w głąb działki, w przypadku ich rozbudowy oraz nadbudowy, wymagają zachowania równoległości i styczności na powierzchni, co najmniej 70%, z pionową płaszczyzną wyznaczoną linią rozgraniczającą od strony ul. Gen. Józefa Hallera,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,0,
    - minimalna - 1,5,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki frontowe od strony ul. Gen. Józefa Hallera - liczba kondygnacji nadziemnych do trzech,
    - inne budynki, poza frontowymi, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z tym, że ich wysokość nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy tej samej granicy, co budynek projektowany do nadbudowy a po stronie przeciwnej granicy,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – wynikające z ograniczeń § 13,
  - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- a) minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 150 m<sup>2</sup>,



b) dopuszcza się scalenie działki drogowej z działką lub działkami sąsiednimi;

5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.

81. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem G4.MW,U:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - elewacje budynków położonych w odległości od frontu do 15 m w głąb działki, w przypadku ich rozbudowy oraz nadbudowy, wymagają zachowania równoległości i styczności na powierzchni, co najmniej 70%, z pionową płaszczyzną wyznaczoną linią rozgraniczającą od strony ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 3,0,

- minimalna - 2,0,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki frontowe od strony ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego – liczba kondygnacji nadziemnych do trzech, z tym, że ich wysokość nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy tej samej granicy po jej stronie przeciwnej,

- inne budynki poza frontowym - do trzech kondygnacji nadziemnych, z tym, że ich wysokość nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy tej samej granicy po jej stronie przeciwnej,

- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – bez ograniczeń,

e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

g) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego;

b) stanowiska do parkowania samochodów – obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 250 m<sup>2</sup>,

5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.

82. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem G5.MW,U:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) elewacje budynków frontowych w przypadku ich rozbudowy oraz nadbudowy, wymagają zachowania równoległości i styczności na powierzchni, co najmniej 70%, z pionową płaszczyzną wyznaczoną linią rozgraniczającą od strony ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego,

b) istniejące budynki frontowe od strony ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dopuszczona przebudowa, rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania w zgodzie z przepisami określonymi w § 13,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 4,0,
- minimalna - 2,0,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek frontowy od strony ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego – wpisany do ewidencji zabytków liczba kondygnacji nadziemnych do czterech, dopuszczalna nadbudowa o jedną kondygnację mieszkalną, o ile pozwoli na to konstrukcja budynku,
- inne części budynku i budynki, poza frontowym, do trzech kondygnacji nadziemnych, z tym, że ich wysokość nie może przekraczać wysokości ścian istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy tej samej granicy po jej stronie przeciwnej,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,

d) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, w tym mansardowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 80 stopni,

e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

f) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. J Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego,

b) stanowiska do parkowania samochodów – obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 500 m<sup>2</sup>;

5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.

83. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem H1.MU:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem terenu ochroną konserwatorską w ramach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej a także budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ujawnionych na rysunku planu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

a) intensywność zabudowy

- maksymalna - 3,0,
- minimalna - 1,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy

- budynki - do 9,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
- budynki o przeznaczeniu niemieszkalnym – do 4,5 m n.p.t.,
- inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 96 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów i linie zabudowy

- wymagane utrzymanie istniejących linii zabudowy w linii rozgraniczającej z przyległymi drogami (ul. Gen. Józefa Hallera i ul. Wodną),

- budowa i rozbudowa budynków wymaga zachowania ograniczenia wysokości według sąsiednich budynków wpisanych do ewidencji zabytków, których nie mogą przewyższać oraz nie mogą powodować ograniczeń dostępu światła dziennego do okien w tych budynkach,

- e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera i ul. Wodnej,
  - 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 700 m<sup>2</sup>.

84. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem H2.MN,U:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji oraz związanych z objęciem terenu ochroną konserwatorską w ramach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, a także budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ujawnionego na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,0,
    - minimalna - 0,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 8,0 m n.p.t. do dwóch kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem kondygnacji zagłębionych poniżej poziomu terenu,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 96 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy:
    - wymagane utrzymanie linii zabudowy w linii rozgraniczającej z przyległymi drogami (ul. Gen. Józefa Hallera i ul. Wodną),
  - e) geometria dachu – układ dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera i ul. Wodnej,
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 700 m<sup>2</sup>.

85. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem H3.E<sup>y</sup>:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku a także rozbiórkę istniejącego budynku i budowę nowego, z uwzględnieniem ograniczeń związanych z objęciem terenu ochroną konserwatorską w ramach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) wymagany prostokątny rzut projektowanego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,0,
    - minimalna - 0,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki - do 4,5 m,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 90 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – brak ograniczeń w poziomie,
  - e) geometria dachu – płaski, kąt nachylenia połaci od 5 do 15 stopni,
  - f) dopuszczalna lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – nie są wymagane;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 80 m<sup>2</sup>.
86. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem H4.MN i H6.MN:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ich funkcji i położenia względem granic sąsiednich działek budowlanych;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 0,35,
      - minimalna - 0,05,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki mieszkalne do 9,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
      - budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – do 4,0 m n.p.t.,
      - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
    - c) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
    - d) geometria dachu – układ jedno- lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,
    - e) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej położonej w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, lub w granicach sąsiedniego terenu o takim samym przeznaczeniu,
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m<sup>2</sup>;
  - 5) na części najniżej położonej terenu oznaczonego symbolem H6.MN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (południowo-wschodni kraniec terenu), wymagane jest uwzględnienie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.3 i ust. 4 oraz według rysunku planu.

87. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem H5.MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali w budynku w ramach dopuszczalnych funkcji – mieszkalnej i pomocniczej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących jego funkcji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,5,
    - minimalna - 1,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek - do 12,0 m n.p.t. do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 83 m n.p.m.,
  - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – zakaz rozbudowy istniejącego budynku poza jego obrys, o ile nie dotyczy ona ocieplenia,
  - e) geometria dachu – układ czterospadowy lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 20 do 47 stopni;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi ulicy Gen. Józefa Hallera,
  - b) stanowiska do parkowania samochodów – obowiązuje zapewnienie w granicach działki budowlanej jednego stanowiska do parkowania samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 5) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 450 m<sup>2</sup>.

88. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem O1.KDG - na najniższej położonych fragmentach terenu wymagane uwzględnienie zagrożeń powodzią wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.5.

89. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem O3.KDG - wymagane uwzględnienie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią według § 19 ust.3 pkt. 2 i ust. 4 oraz według rysunku planu.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy końcowe, zmiany w dotychczasowych przepisach**

§ 31. 1. Tracą moc ustalenia „zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią obejmującej obszar położony na terenie miasta Nakło n. Notecią - w rejonie ulic Hallera, Wodna, Poznańska, Notecka” uchwalonej uchwałą Nr XXIV/275/96 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 26 sierpnia 1996 r. (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Bydg. z dnia 27.08.1996 r. Nr 23 poz. 99) nie zawarte w niniejszej uchwale a pozostałe przyjmują formę zapisu oraz zostają zmienione zgodnie z niniejszą uchwałą, w planie, o którym mowa w § 1.

2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Nakle nad Notecią w rejonie ulic: Hallera, Wodna, Poznańska, Notecka uchwalonego uchwałą Nr XII/110/2007 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 sierpnia 2007 r. (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z dnia 27.12.2007 r. Nr 153, poz. 2737) obejmującego teren działki o nr ewid. 3525/1 i część działki o nr ewid. 3525/2 nie zawarte w niniejszej uchwale a pozostałe przyjmują formę zapisu oraz zostają zmienione zgodnie z niniejszą uchwałą, w planie, o którym mowa w § 1.

3. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nakło nad Notecią fragmentu położonego pomiędzy ulicami: Poznańską i Notecką, w rejonie rzeki Noteci uchwalonego uchwałą Nr XXII/196/2008 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 kwietnia 2008 r. (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z dnia 18.07.2008 r. Nr 95, poz. 1537) w odniesieniu do części obejmującej działki o nr ewid. 977 i 978 oraz część działki nr 976 nie zawarte w niniejszej uchwale a pozostałe przyjmują formę zapisu oraz zostają zmienione zgodnie z niniejszą uchwałą, w tym symbole oznaczeń terenów „01.UU”, „01/9.1.KWX” „02.UU” „02/9.1.” „02/11.1.E” „03.Up” zastępuje się odpowiednio symbolami „F12.UW” i „F13.WS” w planie, o którym mowa w § 1.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

§ 33. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy Nakło nad Notecią.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Jan Światłowski



załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVII/960/2018  
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią  
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części centrum miasta  
Nakła nad Notecią wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 do 21 lutego 2018 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr..... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części centrum miasta Nakła nad Notecią wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonych do publicznego wglądu w dniach od 1 do 21 lutego 2018 roku, w terminie 21 dni następujących po nim, nie wniesiono żadnych uwag.



załącznik nr 3  
do uchwały nr XLVII/960/2018  
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią  
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części centrum miasta Nakla nad Notecią

Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn.zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują, traktowane, jako zadanie wspólne, w granicach linii rozgraniczających teren objęty planem istniejące przesyłowe sieci uzbrojenia podziemnego, w postaci wodociągu gminnego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz rowów.

§ 2. W przedmiotowym planie projektuje się tereny, dla których są zapisane projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Symbol terenu	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie	Zakres zmiany w stosunku do obowiązującego planu
D8.K <sup>y</sup>	0,02	pod tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja	zmiana przeznaczenia przy zachowaniu prawa
E2.K <sup>y</sup>	0,04	deszczowa.	własności

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na terenach prywatnych, realizowanych przy współudziale właścicieli tych terenów:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i Prawo ochrony środowiska.
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ewentualnie ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.)#.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Projektuje się zadania w zakresie budowy dróg finansowanych przez budżet gminy:

Symbol terenu	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie	Zakres zmiany w stosunku do obowiązującego planu
C2.KX <sup>y</sup>	0,13	pod tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem zieleni	Wyodrębnienie terenów częściowo ramach
C6.KX <sup>y</sup>	0,01	urządzonej z dopuszczeniem dostępu dojazdowego	obowiązujących ustaleń oraz zgodnie
C19.KX <sup>y</sup>	0,05	do nieruchomości, które rozdzielają od terenów dróg	z istniejącym stanem oraz nowe wydzielenia
E32.KX <sup>y</sup> F1.KX <sup>y</sup>	0,10	publicznych;	
	1,07		
B8.KX.ZP <sup>y</sup>	0,28	pod teren publicznego placu pieszego z zielenią	teren w ramach obowiązującego ustalenia oraz
		urządzonej z dopuszczeniem dostępu dojazdowego	zgodnie z istniejącym stanem – zmiany
		do nieruchomości, które rozdzielają od terenów dróg	szczegółowych ustaleń
		publicznych;	
C11.KDX <sup>y</sup>	0,10	pod tereny publicznych dróg pieszo-jezdnich;	Wyodrębnienie terenu zgodnie z istniejącym
C13.KDX <sup>y</sup>	0,21		stanem częściowo ramach obowiązującego
D13.KDX <sup>y</sup>	0,06		ustalenia oraz zgodnie z istniejącym stanem
E1.KDX <sup>y</sup>	0,17		
E29.KDX <sup>y</sup>	0,08		
F3.KDX <sup>y</sup>	0,09		
C14.KDD	0,10	pod tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;	Wyodrębnienie terenu zgodnie z istniejącym

D10.KDD D16.KDD	0,09 0,10		stanem, w części ograniczenie w stosunku do obowiązującego planu
F2.KDD	0,23	pod tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;	Wyodrębnienie terenu w części zgodnie z istniejącym stanem, w części poprzez zmianę obowiązujących ustaleń planu
A7.KDL O4.KDL	0,07 0,59	pod tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;	teren zgodnie z istniejącym stanem – bez zmian
O2.KDG/L	0,36	pod tereny dróg publicznych – klasy głównej, docelowo lokalnej;	Wyodrębnienie terenu zgodnie z istniejącym stanem (aktualnie droga wojewódzka)
O3.KDG	0,35	pod tereny dróg publicznych – klasy głównej	Wyodrębnienie terenu zgodnie z istniejącym stanem (aktualnie droga gminna docelowo wojewódzka)

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, na terenie objętym planem, będą finansowane, m.in. na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)<sup>#</sup>, poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w tym istniejące stacje transformatorowe i gazociągi:

Symbol terenu	Powierzchnia [ha]	przeznaczenie	Zakres zmiany w stosunku do obowiązującego planu
D5.E <sup>y</sup> H3.E <sup>y</sup>	0,01 0,01	pod tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;	Wyodrębnienie terenu zgodnie z istniejącym stanem
F6.G <sup>y</sup> F9.G <sup>y</sup>	0,05 0,17	pod tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;	Wyodrębnienie terenu – projektowane wydzielenie