



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 września 2023 r.

Poz. 4642

UCHWAŁA NR LVIII/440/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 i 1506) w związku z uchwałą nr II/23/2018 z dnia 28 grudnia 2018 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca, Rada Miejska w Mirosławcu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirosławiec przyjętego uchwałą nr XXXI/299/2022 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 24 lutego 2022 r., zwanego dalej studium, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 1 „Stare Miasto”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 1;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 2 „Gazownia”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 2;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 3 „Walecka”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 3;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 4 „Centrum”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 4;
- 5) załącznik nr 5 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 5 „Sprzymierzonych”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 5;
- 6) załącznik nr 6 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 6 „Polna”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 6;
- 7) załącznik nr 7 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 7 „Orla - Wolności”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 7;
- 8) załącznik nr 8 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 8 „POM”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 8;
- 9) załącznik nr 9 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 9 „Południe”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem nr 9;

- 10) załącznik nr 10 – objaśnienie oznaczeń do załączników nr 1-9;
- 11) załącznik nr 11 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirosławiec oraz stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium;
- 12) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 13) załącznik nr 13 – 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;
- 14) załącznik nr 14 - dane przestrzenne.

3. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w dziale I oraz III niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia strefowe odnoszące się dla wyznaczonych w planie stref o szczególnych warunkach zagospodarowania – zawarte w dziale I niniejszej uchwały;
- 3) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów lub kategorii terenów – zawarte w dziale II niniejszej uchwały, podzielonym na dziewięć rozdziałów, dla każdej z dziewięciu jednostek strukturalnych miasta;
- 4) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.

4. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) „nieprzekraczalne linie zabudowy” – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce;
- 2) „obowiązujące linie zabudowy” – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku, w tym linie wyznaczające miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku, przy czym przed tą linią można wyprowadzić lub za tą linią można cofnąć nie więcej niż 30% powierzchni ściany danego budynku od strony tej linii;
- 3) „zabudowa pierzejowa” – zabudowa realizowana w pierzei ulic i placów, w szczególności na granicy działki z przyległymi drogami i placami, w wyznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy, albo wyłącznie w wyznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy od strony frontu działki, realizowana na całej szerokości frontu działki;
- 4) „nachylenie połaci”, albo „kąt nachylenia połaci” – kąt nachylenia płaszczyzny dachu do płaszczyzny poziomej – odnoszący się do głównych połaci dachu;
- 5) „szerokość elewacji frontowej” – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki;
- 6) „wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu” – odpowiednio – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki budowlanej powstałej z wydzielienia w obrysie całego terenu, przy czym jako powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się łączną powierzchnię zabudowy budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych na danej działce lub terenie;
- 7) „teren” – teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar rozgraniczony liniami rozgraniczającymi;
- 8) „kategoria terenów” – grupa terenów o jednakowej funkcji, różniących się zasadami zagospodarowania;
- 9) „usługi bytowe” – usługi związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb społeczeństwa, w szczególności: handel detaliczny, rzemiosło oraz mała gastronomia;
- 10) „usługi publiczne” – usługi związane z realizacją zadań publicznych, zarówno przez podmioty publiczne, jak i niepubliczne;
- 11) „usługi obsługi ruchu turystycznego” – usługi związane z obsługą turystów przebywających w mieście lub jego okolicy, w szczególności obiekty zamieszkania zbiorowego, gastronomii, kultury oraz rozrywki;

- 12) „usługi obsługi komunikacji” – usługi związane z obsługą środków transportu i poruszających się tymi środkami osób, w szczególności stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, a także towarzyszące im: parkingi, mała gastronomia oraz handel;
- 13) „WKZ” – właściwego miejscowo i rzeczowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 14) „rysunek” (odesłanie bez podania konkretnego numeru) – wszystkie rysunki niniejszego planu, albo wyłącznie te z nich, na których znajdują się istotne dla danego odesłania ustalenia graficzne;
- 15) „parking zielony” – parking, w którym miejsca postojowe wyznaczone są przez drzewa w ten sposób, iż jedno lub dwa miejsca postojowe oddzielone są od siebie drzewami rosnącymi na narożnikach tych miejsc, albo parking o nawierzchni z darni, albo płyt betonowych ażurowych zapewniających przerastanie trawy;
- 16) zastosowany przy ustalaniu wymagań w zakresie ilości miejsc postojowych dla danych terenów rzeczownik „garaż” – budynek garażowy dla jednego pojazdu samochodowego lub stanowisko garażowe dla jednego pojazdu samochodowego w budynku garażowym lub innym budynku;
- 17) zastosowany dla określenia cech różnych rzeczowników przymiotnik „historyczny” – udokumentowany lub istniejący obiekt, element składowy obiektu, albo zasadę kompozycji w obiekcie (mieście, kwartale zabudowy, budynku, oknie itp.) posiadający wartości zabytkowe, stanowiący odzwierciedlenie sposobu zagospodarowania terenu, kształtowania brył oraz detalu zabudowy, którego zachowanie lub odtworzenie stanowi element działań mających na celu ochronę zabytków, albo ochronę dóbr kultury współczesnej;
- 18) zastosowany przy ustalaniu wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz przy określaniu zasad scalania i podziału rzeczownik „działka” – działkę budowlaną;
- 19) zastosowany przy definiowaniu linii zabudowy rzeczownik „kubatura” – kubaturę budynku, zgodnie z jej rozumieniem w przepisach Prawa budowlanego, jednak bez uwzględnienia zadaszonych tarasów;
- 20) zastosowany przy określeniu cech, w szczególności wysokości zabudowy rzeczownik „kondygnacja” – kondygnację naziemną.

5. O ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej linie zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1 oraz pkt 2, nie ograniczają miejsc lokalizacji na działkach budowlanych obiektów budowlanych innych niż budynki.

6. Jeżeli dla danego terenu, działki lub odcinka obowiązującej linii zabudowy ustalona została zasada odstąpienia od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej, należy rozumieć, że z uwzględnieniem zastrzeżeń tej zasady, określona na danym odcinku obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

7. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.MN6, 4.U14, 7.MW oraz 7.U3 zabudowa w odległościach mniejszych od wynikających z przepisów art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, z późn. zm.) możliwa jest wyłącznie o ile uzyska odstępstwo przewidziane w przepisach art. 57 ww. ustawy. Zabudowa realizowana na zasadzie ww. odstępstwa może być realizowana niezależnie od wyznaczonych w planie linii zabudowy.

§ 2. 1. Przeznaczenie terenu oznacza się symbolami złożonym z kolejno ustawionych:

1) cyfry oznaczającej numer jednostki strukturalnej:

- a) 1 – dla jednostki strukturalnej nr 1 „Stare Miasto”,
- b) 2 – dla jednostki strukturalnej nr 2 „Gazownia”,
- c) 3 – dla jednostki strukturalnej nr 3 „Wałęcka”,
- d) 4 – dla jednostki strukturalnej nr 4 „Centrum”,
- e) 5 – dla jednostki strukturalnej nr 5 „Sprzymierzonych”,
- f) 6 – dla jednostki strukturalnej nr 6 „Polna”,
- g) 7 – dla jednostki strukturalnej nr 7 „Orla - Wolności”,
- h) 8 – dla jednostki strukturalnej nr 8 „POM”,
- i) 9 – dla jednostki strukturalnej nr 9 – „Południe”;

2) kropki oddzielającej ww. symbol jednostki strukturalnej od nw. symbolu literowego terenu;

- 3) symbolu literowego terenu (jedna, dwie lub trzy litery), odpowiadającego ustalonej w ust. 2 kategorii terenu;
- 4) cyfry wyróżniającej dany teren w danej kategorii terenów, jednak wyłącznie w przypadku, gdy w danej jednostce strukturalnej znajdują się tereny należące do jednej kategorii terenów, różniące się ustalonymi dla nich zasadami zagospodarowania.

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zamieszczone są oddzielnie dla każdej z ww. jednostek strukturalnych w dziale II niniejszej uchwały. Ustalenia niniejsze determinują zaliczenie terenu do następujących kategorii terenów, wg następujących oznaczeń literowych na rysunkach nr 1 – 9:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, z podziałem na dwie węższe kategorie:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U – tereny usług, w tym także pięć węższych kategorii:
 - a) UA – tereny usług z zakresu administracji,
 - b) UK – tereny usług kultury i kultu religijnego,
 - c) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
 - d) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - e) UZ – tereny usług zdrowia;
- 3) P – tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zwane dalej terenami zabudowy produkcyjnej;
- 4) R - tereny rolnicze, w tym także trzy węższe kategorie:
 - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych,
 - b) RO – tereny ogrodów i gospodarstw ogrodniczych,
 - c) RPO – tereny obiektów produkcyjnych i usługowych obsługi rolnictwa;
- 5) tereny zielone, przy czym z podziałem na cztery węższe kategorie:
 - a) ZC – tereny cmentarzy,
 - b) ZL – tereny lasów i gruntów leśnych,
 - c) Z – tereny zieleni naturalnej,
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - e) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 6) WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych;
- 7) tereny komunikacji, przy czym z podziałem na pięć węższych kategorii:
 - a) KD – tereny dróg publicznych,
 - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - c) KX – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
 - d) KP – tereny parkingów i garaży,
 - e) KK – tereny kolejowe;
- 8) tereny infrastruktury technicznej, przy czym z podziałem na pięć węższych kategorii:
 - a) E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) G – tereny obiektów i urządzeń gazowniczych,
 - c) K – tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,

- d) T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- e) W – tereny obiektów i urządzeń wodociągowych.

3. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:

1) ogólnie, jako tereny jednej kategorii lub tereny znajdujące się w danej jednostce strukturalnej:

- a) przez podanie nazwy tej kategorii, np. „tereny zabudowy mieszkaniowej”,
- b) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „tereny MN”,
- c) przez podanie nazwy tej kategorii i jednostki strukturalnej, np. „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostkach strukturalnych nr 1 i 4”,
- d) przez podanie jednostki strukturalnej, np. „tereny usług w jednostce strukturalnej nr 1”;

2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:

- a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren 1.MN”,
- b) w odniesieniu do kilku terenów, np. „tereny 1.MN, 2.MN1 oraz 1.U3”.

4. W ustaleniach szczegółowych określa się inne dopuszczalne przeznaczenie na terenach, o których mowa w ust. 2. Dopuszczalne przeznaczenie nie wyłącza zaliczenia tych terenów do odpowiednich kategorii terenów, o którym mowa w ust. 2. Zaliczenie do ww. kategorii należy rozumieć jako określenie podstawowego, dominującego przeznaczenia terenu.

§ 3. 1. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) dróg, linii kolejowych, parkingów, a także związanych z nimi obiektów, a także garaży i infrastruktury technicznej;
- 3) usług na terenach wyznaczonych na ten cel w planie;
- 4) terenów zabudowy produkcyjnej;
- 5) urządzeń i budowli wodnych oraz przeciwpowodziowych, melioracji;
- 6) stacji paliw oraz stacji obsługi pojazdów na terenach wyznaczonych na ten cel w planie;
- 7) poszukiwania, wiercen i eksploatacji złóż wód termalnych i leczniczych;
- 8) pozyskiwania wody z podziemnych warstw wodonośnych oraz wiercen w celu zaopatrzenia w wodę;
- 9) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin prowadzonego metodą podziemną;
- 10) zabudowy mieszkaniowej, usługowej, w tym obiektów sportowych, rekreacyjnych i turystycznych, a także parkingów i garaży – z infrastrukturą towarzyszącą – na terenach wyznaczonych na ten cel w planie;
- 11) cementarzy i instalacji do przechowywania i spopielania zwłok na terenach wyznaczonych na ten cel w planie;
- 12) scalania, wymiany lub podziału gruntów rolnych oraz zmiany lasu lub nieużytku na użytek rolny - na terenach wyznaczonych w planie jako tereny rolnicze.

3. Zakazuje się działań naruszających ciągłość przepływu wód powierzchniowych, w szczególności przez nakaz zapewnienia przepływu wód powierzchniowych przez inne tereny, w tym tereny pasów drogowych, z zastosowaniem rozwiązań technicznych chroniących wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniem. W szczególności ustalenie na terenie występujących wód powierzchniowych innego niż wody powierzchniowe przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu nie jest tożsame z nakazem likwidacji istniejącego cieku wodnego lub innego obiektu stanowiącego element wód powierzchniowych.

4. Zakazuje się także działań naruszających ciągłość przepływu innych niż ww. wód powierzchniowych, w tym skanalizowanych odcinków dawnych cieków wodnych, a także ciągłości urządzeń melioracyjnych i drenarskich.

§ 4. 1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

1) zachowane historyczne układy urbanistyczne:

- a) lokacyjny, geometryczny – starego miasta, ze zwartą zabudową pierzeją – z otoczeniem, występujący w jednostce strukturalnej nr 1, z następującymi elementami: zwarta zabudowa pierzeja, budynki o wysokości od jednej do dwóch kondygnacji, wyjątkowo trzy kondygnacje (ostatnia kondygnacja w dachu), o dachach dwuspadowych, czasem naczółkowych, przeważnie symetrycznych w profilu poprzecznym, o kącie nachylenia od 15° do 48°, z kalenicami równoległymi do frontu działki, wyjątkowo z kalenicami prostopadłymi do frontu działki, obejmujący także swym zasięgiem obszar staromiejski wpisany do rejestru zabytków pod nr 27 (granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków oznaczone na rysunku nr 1),
- b) organiczny (wzdłuż dawnych szlaków komunikacyjnych) – dawnych przedmieść wzdłuż ulic: Sprzymierzonych, Wolności, Parkowej, Spokojnej i Orlej, z zabudową pierzeją, budynki o wysokości od jednej do dwóch kondygnacji, wyjątkowo trzy kondygnacje (ostatnia kondygnacja w dachu), o dachach dwuspadowych, czasem naczółkowych, przeważnie symetrycznych w profilu poprzecznym, o kącie nachylenia od 15° do 48°, z kalenicami równoległymi do frontu działki, wyjątkowo z kalenicami prostopadłymi do frontu działki,
- c) koncentryczny (niepełny, pozostałość niedokończonego planu realizacyjnego) – osiedla domów jednorodzinnych z I połowy 20. wieku wzdłuż ulic: Zamkowej, Nowej i Polnej, z zabudową komponowaną w tworzące wnętrza uliczne zespoły, budynki o wysokości od jednej do dwóch kondygnacji, wyjątkowo (zwarty zespół zabudowy wielorodzinnej na ul. Nowej lub pojedyncze budynki wielorodzinne) trzy kondygnacje (ostatnia kondygnacja w dachu), o dachach dwuspadowych, czasem wielospadowych (ww. budynki wielorodzinne), zawsze symetrycznych w profilu poprzecznym, o kącie nachylenia ok. 48°, a dachy wielospadowe także symetryczne w profilu podłużnym, o kątach nachylenia 45° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny), z kalenicami równoległymi do frontu działki, wyjątkowo z kalenicami prostopadłymi do frontu działki,
- d) osiowy – założenia pałacowo – parkowego wraz z osią kompozycyjną wiodącą z ul. Zamkowej przez dawny majdan zamkowy do ruin zamku, a następnie od ruin zamku do ruin grobowca rodowego (w tej części poza obszarem objętym ustaleniami planu), w tym majdanu zamkowego, a także ruin zamku (stanowisko archeologiczne);

2) niska oraz prosta w formie zabudowa miejska, w szczególności oznaczone na rysunku jako istniejące budynki do zachowania, w tym:

- a) kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny wraz z otoczeniem – dawnym cmentarzem przykościelnym (obecnie miejsce po cmentarzu), w tym z zachowanymi lipami,
- b) plebania (ul. Kościelna 2),
- c) dom o konstrukcji szachulcowej (ul. Wałęcka 24) wraz z otoczeniem,
- d) dawny magazyn zbożowy, spichlerz, obecnie obiekt handlowy (ul. Wolności 34), wraz z otoczeniem,
- e) pozostałe budynki, których forma, usytuowanie, wystrój zewnętrzny elewacji, albo związana z nimi historia przesądza o ich wartości estetycznej lub historycznej.

3) założenia zieleni i zespołów folwarcznych:

- a) cmentarz żydowski (nieczynny) z zachowanymi: murem, relikwiami macew, stel, a także zarysem układu przestrzennego (aleje) i drzewostanem (dęby, wiąz, kasztanowiec, świerki i jesiony, żywotnik),
- b) cmentarz komunalny (czynny), dawny cmentarz ewangelicki, z kaplicą cmentarną i zachowanym układem przestrzennym (aleje, układ kwater) i zadrzewieniami,
- c) park, w części w miejscu dawnego cmentarza ewangelickiego, z zachowanym układem przestrzennym, w szczególności główną aleją obsadzoną szpalerami drzew, a także z terenami zagospodarowanymi na cele parkowe po likwidacji cmentarza,
- d) zespół folwarczny Mirosławiec z zachowanymi zarysami układu przestrzennego (podwórza, dojazdy, rozmieszczenie zabudowy, dominanta gorzelni, park dworski);

4) pomniki oraz obeliski:

- a) czołg – pomnik upamiętniający walki na Wale Pomorskim,
- b) samolot SU-22 UM4.K upamiętniający 58 lat związków Mirosławca z lotnictwem wojskowym,
- c) obelisk ku czci lotników,
- d) głaz narzutowy – upamiętniający pontyfikat papieża Jana Pawła II,
- e) miecze grunwaldzkie – znak rozpoznawczy (tzw. „witacz”) dawnego województwa pilskiego, miejscowości znajdujących się w tym województwie oraz upamiętniająca walki Wojska Polskiego o Wał Pomorski;

5) obiekty infrastruktury technicznej:

- a) wieżowa stacja transformatorowa przy ul. Wąskiej,
- b) stacja transformatorowa (nieczynna) przy ul. Wolności,
- c) relikty młyna miejskiego i pozostałe urządzenia hydrotechniczne na ciekach wodnych przechodzących przez miasto;

6) dominująca w krajobrazie miasta wieża kościoła parafialnego, wykluczająca realizację innych niż wskazane w niniejszej uchwale obiektów wyższych niż 15 m npt.

2. Ustala się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji lub kształtowania:

- 1) wszystkie cechy wymienione w ust. 1, w tym także w zakresie ewentualnych uzupełnień i przeobrażeń struktury przestrzennej miasta;
- 2) równowaga poszczególnych elementów krajobrazu miasta, w szczególności czytelne oddzielenie zabudowy starego miasta od zabudowy śródmieścia i nowszych osiedli;
- 3) ekspozycja opisanej w ust. 1 wieży kościoła z terenów objętych niniejszym planem;
- 4) historyczne podziały w elewacjach budynków częściowo przeobrażonych i zniszczonych;
- 5) wystrój częściowo przeobrażonych i zniszczonych elewacji budynków;
- 6) nowe wnętrza urbanistyczne ulic i placów wykształcone przez:
 - a) wytworzenie czytelnych ścian wnętrz urbanistycznych za pomocą:
 - lokalizacji zabudowy w obowiązujących liniach zabudowy od frontu działki, oznaczonych na rysunku, w tym także przez stosowanie zabudowy pierzejowej, o ile tak wynika z ustaleń planu,
 - realizację szpalerów zieleni wysokiej oznaczonych na rysunku, w tym także stosowanie ww. szpalerów jako uzupełnienia ww. ścian wnętrz urbanistycznych w obowiązujących liniach zabudowy, o ile tak wynika z ustaleń planu,
 - obowiązkowe sytuowanie narożników budynków w miejscu zbiegu dwóch obowiązujących linii zabudowy,
 - b) zaznaczenie istotnych miejsc w ww. wnętrzach oraz zamknięć widokowych za pomocą oznaczonych na rysunku akcentów urbanistycznych, którymi mogą być:

- wyróżniający się element zabudowy – szczyt budynku, facjata, portyk wejściowy, ryzalit elewacji, narożnik budynku z detalem ozdobnym,
- wyróżniający się element ogrodzenia – brama, furta, albo inny element ozdobny wyraźnie odróżniający się od reszty ogrodzenia,
- obiekty małej architektury, w tym altany parkowe,
- obiekty użytkowe – słupy ogłoszeniowe, latarnie o urozmaiconej formie,
- charakterystyczne, wyróżniające się drzewa lub krzewy ozdobne,

c) ekspozycję istotnych miejsc w ww. wnętrzach oraz linii i płaszczyzn widokowych prowadzących, a także zamknięć widokowych przez:

- pozostawienie możliwości percepcji wzrokowej wzdłuż oznaczonych na rysunku osi widokowych i kompozycyjnych,
- realizację w podłodze wewnątrz urbanistycznych (posadzce ulic i placów) linii prowadzących równoległych do ww. osi.

3. W celu realizacji ustaleń zawartych w ust. 1 i 2 ustala się, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z obowiązków ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) zachowanie budynków oznaczonych na rysunku jako istniejące budynki do zachowania, z możliwością ich remontu, przebudowy lub odbudowy, jednak wyłącznie w obecnym obrysie, gabarytach oraz z zachowaniem obecnej geometrii dachu;
- 2) możliwość zachowania, remontu, przebudowy i rozbudowy budynków oznaczonych na rysunku jako istniejące budynki, które mogą być zachowane;
- 3) możliwość nowego zagospodarowania terenu w miejscu budynków, o których mowa w pkt 1 i 2, jednak wyłącznie na zasadzie odbudowy zabudowy historycznej, albo zgodnie z ustaleniami pkt 5;
- 4) uwzględnienie wymagań w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami wynikających z przepisów odrębnych oraz odrębnych ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) realizację ustaleń szczegółowych w zakresie gabarytów i form zabudowy, a także zakazu zabudowy zawartych w niniejszej uchwale.

4. Zachowanie budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 można rozumieć także jako ich odbudowę w tych samych: miejscu, obrysie, gabarytach oraz z odtworzeniem historycznego wystroju elewacji oraz pokrycia dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z obowiązków ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 5. 1. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych występujących na terenie planu:

1) wpisanych do rejestru zabytków:

- a) cmentarz żydowski – z XVIII w., nr A-1153, pierwotny wpis z 16 grudnia 1983 r. jako nr A-497; zmieniony na obecny 15 marca 2013 r.,
- b) teren starego miasta – z XIV – XX w., nr A- 27, wpis z 4 września 1956-09-04
- c) majdan zamkowy – z XIV – XVIII w., nr A-175, wpis z 2 sierpnia 2004 r.,
- d) spichlerz ul. Wolności 32 – z 1913-1914 r., nr A-260, wpis z 18 maja 2006 r.,
- e) kościół Niepokalanego Poczęcia NMP – z 1721 r., nr A-549, wpis z 23 lutego 2010 r.,
- f) budynek plebanii, ul. Kościelna 2 – (dawny numer 6) z XV w, przebudowany w XVIII w., nr A-1143, pierwotny wpis z 4 grudnia 1954 r. jako nr A-50, zmieniony na obecny 21 lutego 2013 r.),
- g) budynek mieszkalny ul. Wałęcka 24 z otoczeniem – z pierwszej połowy XIX w., nr A-237, wpis z 2 grudnia 2005 r.;

2) nie wpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w ewidencji zabytków:

- a) cmentarz komunalny – z pierwszej połowy XX w.,
- b) cmentarz ewangelicki, obecnie park miejski – z XIX w.,

- c) zespół folwarczny – z drugiej połowy XIX w.,
- d) sąd ob. Urząd Miasta i Gminy Mirosławiec, murowany z początków XX w.,
- e) szkoła podstawowa, ul. Wolności 21, murowany z początków XX w.,
- f) dworzec kolejowy, murowany z przełomu XIX i XX w.,
- g) park przyspalcowy z pierwszej połowy XVIII w.,
- h) budynki mieszkalne przy ul. Dworcowej:
 - nr 3, murowany z początków XX w.,
 - nr 4, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- i) budynki mieszkalne przy ul. Kościuszki:
 - nr 1, murowany z końca XIX w.,
 - nr 3, murowany z początków XX w.,
 - nr 4, murowany z początków XX w.,
 - nr 7, murowany, z drugiej połowy XIX w.,
 - nr 8, murowany z lat dwudziestych XX w.,
 - nr 10, murowany z początków XX w.,
 - nr 15, murowany z końca XIX w.,
 - nr 20 (obecnie 17), murowany z końca XIX w.,
 - nr 30, szachulcowy z połowy XIX w.,
 - nr 36, murowany z początków XX w.,
 - nr 38, murowany z początków XX w.,
 - nr 40, murowany/szach., poł. XIX w., przebudowany,
 - nr 44, murowany z końca XIX w.,
 - nr 49, murowany z końca XIX w.,
- j) budynki mieszkalne przy ul. Kościelnej:
 - nr 1 (obecnie 1-3), murowany z końca XIX w.,
 - nr 5, murowany z końca XIX w.,
- k) budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej nr 3, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- l) budynek mieszkalny przy ul. Nowej nr 33, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- m) budynek mieszkalny przy ul. Orlej nr 1 (narożnik z ul. Spokojną), murowany z początków XX w.,
- n) budynki mieszkalne przy ul. Parkowej:
 - nr 1, murowany z pierwszej połowy XIX w.,
 - nr 2, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- o) budynki mieszkalne przy ul. Poznańskiej:
 - nr 1, murowany z drugiej połowy XIX w.,
 - nr 3, murowany z drugiej połowy XIX w.,
 - nr 5, murowany z drugiej połowy XIX w.,
 - nr 7, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- p) budynki mieszkalne przy ul. Szkolnej:
 - nr 4, murowany z lat dwudziestych XX w.,

- nr 6, murowany z lat dwudziestych XX w.,

q) budynki mieszkalne przy ul. Sprzymierzonych:

- nr 24, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- nr 28, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- nr 31, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- nr 35, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- nr 39, murowany z końca XIX w.,
- nr 44, murowany z początków XX w.,
- nr 47, murowany z początków XX w.,
- nr 49, murowany z początków XX w.,
- nr 48/50 (obecnie 50), murowany z drugiej połowy XIX w. (pozostałości),
- nr 52, murowany z trzeciej ćwierci XIX w.,
- nr 53, murowany z pierwszej ćwierci XX w.,
- nr 56, murowany z połowy XIX w.,

r) budynki mieszkalne przy ul. Waleckiej:

- nr 6, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- nr 9, murowany z końca XIX w.,
- nr 11, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- nr 12, murowany z czwartej ćwierci XIX w.,
- nr 13, murowany z końca XIX w.,
- nr 14, murowany i szachulcowy, z drugiej połowy XIX w., przebudowany,
- nr 16, murowany z końca XIX w.,
- nr 22 (obecnie 18), murowany z pierwszej połowy XIX w.,
- nr 26, murowany z połowy XIX w.,
- nr 32, murowany z pierwszej połowy XIX w.,
- nr 38 (obecnie 28), murowany z połowy XIX w.,

s) budynki mieszkalne przy ul. Wileńskiej:

- nr 10, murowany z końca XIX w.,
- nr 12, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- nr 16 (obecnie 14), murowany z drugiej połowy XIX w.,

t) budynki mieszkalne przy ul. Wolności:

- nr 4, murowany i szachulcowy z połowy XIX w.,
- nr 5, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 6, murowany i szachulcowy z połowy XIX w.,
- nr 14, murowany z początków XX w.,
- nr 18, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 24, murowany z lat dwudziestych XX w.,
- nr 28, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 33, murowany z lat trzydziestych XX w.,

- nr 34, murowany z początków XX w.,
- nr 35, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 36 (obecnie ul. Słoneczna 1), murowany z początków XX w.,

u) budynki mieszkalne przy ul. Zamkowej:

- nr 2, murowany z początków XX w.,
- nr 3, murowany z początków XX w.,
- nr 4, murowany z początków XX w.,
- nr 8, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- nr 10, murowany z drugiej połowy XIX w.,
- nr 12, murowany z lat 1910-1920,
- nr 13, murowany z początków XX w.,
- nr 14, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 16, murowany z lat trzydziestych XX w.,
- nr 20 (obecnie nr 18), murowany z początków XX w.,
- nr 41, murowany z lat trzydziestych XX w;

3) stanowiska archeologiczne:

a) „Miroslawiec st. 1” (AZP 32-20/1) – pozostałości zamku średniowiecznego w Miroslawcu na terenie majdanu zamkowego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w pkt 1 lit. c oraz jego otoczenia, czytelne na powierzchni, tzn. posiadające własną formę terenową, objęte ochroną w granicach stanowiska archeologicznego określonych w rysunku nr 1, jako strefa W.I ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itp.),
- zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków,
- w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu – nakaz występowania o szczegółowe wytyczne i uzyskanie stosownego pozwolenia WKZ, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) „Miroslawiec st. 6” (AZP 32-20/6) ukazane na rysunku nr 5 oraz „Miroslawiec st. 7” (AZP 32-20/7), „Miroslawiec st. 8” (AZP 32-20/8), „Miroslawiec st. 10” (AZP 32-20/10) – część „Miroslawiec st. 11” (AZP 32-20/11) – część – ukazane na rysunku nr 9, objęte ochroną w granicach stanowisk archeologicznych określonych jako strefa W.III ochrony konserwatorskiej na ww. rysunkach, w których, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych:

- obowiązuje uzgadnianie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego z WKZ,
- realizacja inwestycji może wymagać przeprowadzenia badań archeologicznych,
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji wymaga uzyskania stosownego pozwolenia WKZ.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące układy przestrzenne w granicach miasta Miroslawiec:

1) strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego (teren starego miasta z otoczeniem), wytyczne konserwatorskie obowiązujące w strefie:

a) zachowanie istniejących elementów historycznego układu, jak: rozplanowanie ulic, istniejąca zabudowa historyczna dokumentująca tradycyjne parcelacje, linie zabudowy i formy zabudowy od 1 ćw. XIX w. po lata 30. XX w., kamienne nawierzchnie ulic,

- b) rewaloryzacja układu, polegająca m.in. na: uczynieniu historycznej sieci ulic, uzupełnieniu pierzei i kwartałowej zabudowy w nawiązaniu do dawnej kompozycji tego terenu, w oparciu o materiały archiwalne oraz badania archeologiczne i architektoniczne,
 - c) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę zespołu wraz z dominantą – kościołem;
- 2) Strefa B – częściowej ochrony konserwatorskiej (teren osiedla z lat dwudziestych i trzydziestych XX w. wraz z placem, na którym stoi budynek Urzędu Miasta i Gminy Mirosławiec przy ul. Wolności 37), wytyczne do ochrony historycznego układu urbanistycznego osiedla:
- a) zachowanie sieci ulic oraz ich przekrojów:
 - szerokości pasa jezdni,
 - linii krawężników,
 - pasa murawy obsadzonej szpalerem drzew,
 - linii ogrodzeń,
 - szerokości przedogródków,
 - linii zabudowy,
 - b) utrzymanie skali zabudowy, z dominacją zabudowy parterowej ze stromymi dachami,
 - c) zakaz dogęszczania zabudowy,
 - d) utrzymanie proporcji zabudowy i zieleni na parcelach (domy w ogrodach),
 - e) przy wymianie nawierzchni chodników (obecnie z kostki betonowej) stosować płytki betonowe (typowe w obrębie układów przestrzennych z tego okresu),
 - f) zachowanie istniejącego obsadzenia ulic: Zamkowej, Nowej i Szkolnej, w przypadku konieczności wycinki drzewa (ze względów zdrowotnych) wymagane nasadzenie uzupełniające przy zachowaniu gatunku,
 - g) ustalenie jednolitej wysokości, formy i materiału ażurowych ogrodzeń,
 - h) zakaz utwardzania terenu przedogródków,
 - i) zakaz lokalizacji nowej zabudowy towarzyszącej (garaże, bud. gospodarcze) w linii zabudowy frontowej (przy ulicy),
 - j) zapewnienie ekspozycji neogotyckiego budynku Urzędu Miasta i Gminy Mirosławiec:
 - zakaz lokalizacji budynków, dodatkowych nasadzeń,
 - korekta korony istniejących drzew i krzewów,
 - k) wymiana nawierzchni placu wokół budynku Urzędu Miasta i Gminy Mirosławiec z obecnej z kostki betonowej na kamienną;
- 3) strefa K – strefa ochrony krajobrazu obejmująca obszar lokalizacji XVIII-wiecznego założenia pałacowo-parkowego w Mirosławcu, wytyczne konserwatorskie do ochrony i rewaloryzacji:
- a) zachowanie istniejących elementów założenia wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) kontynuacja badań archeologiczno-architektonicznych w celu określenia zasięgu zabudowy zamkowej i pałacowej,
 - c) wyniki badań wymienionych w lit. b wskażą kierunki zagospodarowania terenu (skansen archeologiczny, zaznaczenie w gruncie obrysu zamku i pałacu, ew. odbudowa elementów budowli),
 - d) przeprowadzenie badań archeologiczno-architektonicznych w obrębie przypałacowego dziedzińca gospodarczego na zachód od fosy (tereny: 1.U1, 1.ZP2 i 1.KX3) w celu stwierdzenia zasięgu zabudowy, która jest udokumentowana na historycznych mapach z 1926 r. i 1937 r.,
 - e) do czasu zamknięcia badań pozostawienie terenu opisanego w lit. c jako wyłączonego z zabudowy,

- f) uczyelnienie drogi na osi ul. Zamkowej do mostu nad fosą,
- g) rewaloryzacja założenia parkowego w historycznych granicach według odrębnego projektu.

3. Ochronie na terenie cmentarza żydowskiego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, podlegają:

- 1) historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym układ alej i kwater,
- 2) drzewostan, w tym drzew tworzących szpalery i aleje,
- 3) funkcja terenu.

4. Ochronie na terenie starego miasta, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, podlegają:

- 1) warstwy kulturowe (wziemne) dokumentujące zagospodarowanie terenu od lokacji miasta,
- 2) relikty historycznej zabudowy staromiejskiej zachowane pod poziomem gruntu,
- 3) zabudowa historyczna wpisana indywidualnie do rejestru zabytków,
- 4) zabudowa historyczna wskazana do wpisu do rejestru zabytków i ujęcia gminnej ewidencji zabytków,
- 5) zachowany układ i przekroje ulic i placów, linie zabudowy - czytelne dzięki zachowanej dawnej zabudowie oraz jej reliktom zachowanych pod poziomem terenu – do uczyelnienia poprzez rozpoznanie architektoniczno-archeologiczne,
- 6) historycznie udokumentowana parcelacja (wg archiwalnych materiałów kartograficznych, ikonograficznych) do uczyelnienia w szerokości frontów zabudowy,
- 7) zachowane (kamienne) nawierzchnie ulic i inne elementy historycznego zagospodarowania.

5. Ochrona na terenie majdanu zamkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c zgodnie z odpowiednimi ustaleniami ust. 2 pkt 3.

6. W obrębie zabytkowych obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. d-g ustala się zachowanie wszystkich historycznych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych, w szczególności: wysokości, formy dachu, rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiałów budowlanych. W przypadku zniszczenia lub przekształcenia któregoś z elementów obiektu obowiązuje rewaloryzacja w oparciu o badania architektoniczne i konserwatorskie.

7. W obszarach układów przestrzennych wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. a-c ustala się:

- 1) zachowanie kompozycji przestrzenno-architektonicznej: planu sieci: ulic, dróg, alej i innych historycznych ciągów komunikacyjnych, rozmieszczenia historycznych elementów, proporcji wysokościowych;
- 2) zachowanie istniejących historycznych obiektów budowlanych i innych składników obszaru (np. zieleni, wody powierzchniowe),
- 3) dostosowanie nowych obiektów do kompozycji przestrzenno-architektonicznej,
- 4) wymóg uzgodnienia działań mających wpływ na kompozycję przestrzenną z WKZ, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

8. W obrębie obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. d-u ustala się:

- 1) utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,
- 2) wymóg uzgodnienia działań mających wpływ na architekturę obiektu z WKZ, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

9. Ustalenia ochronne dla obiektów zabytkowych zawarte w niniejszym paragrafie stanowią formę ochrony zabytków, o której mowa w przepisach art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Niniejsze ustalenia nie wykluczają ustaleń dotyczących zabytków wynikających z przepisów odrębnych, w tym pozostałych przepisów ww. ustawy oraz przepisów art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 poz. 2351 z późn. zm.).

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej:

- 1) zachowanie, rozbudowa i przebudowa istniejącego systemu komunikacji kołowej, z zastrzeżeniem przepisów Działu II niniejszej uchwały, której efektem finalnym ma być wydzielenie dwóch układów komunikacyjnych:
 - a) podstawowego – zapewniającego:
 - rozprowadzenie ruchu kołowego miasta,
 - prowadzenie ruchu tranzytowego, do czasu realizacji odpowiednich obwodnic miasta lub innych nowych odcinków dróg publicznych przenoszących ruch tranzytowy,
 - b) obsługującego – zapewniającego wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych i ich powiązanie z układem podstawowym,
 - 2) układ podstawowy tworzą drogi o docelowych klasach:
 - a) „GP” – drogi główne ruchu przyspieszonego, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) „G” – drogi główne,
 - c) „Z” – drogi zbiorcze;
 - 3) układ obsługujący tworzą drogi o docelowych klasach:
 - a) „L” – drogi lokalne,
 - b) „D” – drogi dojazdowe;
 - 4) zapewnienie powiązania układu podstawowego z układem zewnętrznym (z terenami poza obszarem miasta) – przez drogi:
 - a) krajową nr 10 (docelowo ekspresową S-10) – w kierunkach: Wałcz (dalej: Piła, Bydgoszcz, Toruń, Warszawa) i Szczecin, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) wojewódzką nr 177 – kierunki Czaplinek (dalej Koszalin) i Tuczo (dalej: Człopa, Wieleń, Poznań),
 - c) powiatowa nr 1984Z – kierunek Stara Studnica (dalej Drawsko Pomorskie);
 - 5) po wybudowaniu obwodnicy lub obwodnic, w tym drogi ekspresowej S-10 (przebieg drogi ekspresowej poza obszarem objętym ustaleniami niniejszego planu, z zastrzeżeniem niewielkich fragmentów możliwego pasa tej drogi w północnej części rysunku nr 2), dopuszcza się:
 - a) zmianę klasy dróg „GP” na „G” lub „Z” lub „G” na „Z” w ww. układzie podstawowym, a także odcinkami zmiany ww. klas na „L” lub „D” w układzie obsługującym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) zapewnienie powiązania układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym dodatkowo przez włączenie do drogi ekspresowej S-10 drogami układu podstawowego innej kategorii prowadzącymi do węzłów ww. drogi ekspresowej położonymi poza obszarem objętym ustaleniami niniejszego planu;
 - 6) zasady lokalizacji zjazdów z dróg publicznych określają przepisy odrębne, nie mniej należy przyjąć jako zasadę przy zagospodarowaniu terenów, że lokalizowanie nowych zjazdów z drogi krajowej nr 10 oraz drogi wojewódzkiej nr 177 będzie ograniczone do sytuacji wyjątkowych, rozpatrywanych niezależnie od ustaleń niniejszego planu na podstawie przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zbiorowej:
- 1) zapewnienie powiązania miasta z innymi jednostkami osadniczymi, a także wzajemne powiązanie poszczególnych części miasta, środkami komunikacji zbiorowej przez umożliwienie poruszania się tych środków po drogach układów komunikacyjnych opisanych w ust. 1, w szczególności przez dostosowanie tych dróg do wymagań technicznych ww. środków;
 - 2) budowę zintegrowanego centrum przesiadkowego albo dworców, albo przystanków komunikacji publicznej, w tym na zasadzie przebudowy i rozbudowy obecnego przystanku autobusowego oraz całości lub części obiektu nieczynnej stacji kolejowej;
 - 3) integrację różnych systemów komunikacji zbiorowej i indywidualnej obrębie ww. dworca, w szczególności przez ograniczenie długości dojazdu pomiędzy jednym środkiem transportu, a drugim do:

- a) 200 m w przypadku dojścia z jednego środka komunikacji zbiorowej do drugiego,
- b) 500 m w przypadku dojścia ze środka komunikacji zbiorowej do środków transportu innych niż środki transportu zbiorowego;
- 4) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących, a także realizację nowych przystanków komunikacji zbiorowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji pieszej i rowerowej:

- 1) rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu, w szczególności obejmującą:
 - a) przebudowę lub rozbudowę istniejących, a także budowę nowych chodników, ścieżek rowerowych i innych przestrzeni lub ciągów przeznaczonych do ruchu pieszego i rowerowego na terenach: KD, KDW, KX, KP, ZP, a także wyznaczonych na rysunkach nr 1-8 ciągów pieszo – rowerowych wyznaczonych na innych niż ww. terenach,
 - b) dostosowanie ww. obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także do ruchu awaryjnego (dojazd pojazdów w sytuacjach kryzysowych oraz w celu dokonania napraw, remontów itp.);
- 2) realizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) w zagospodarowaniu przestrzennym każdej działki należy zapewnić:
 - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku lub budynkach położonych na tej działce,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług prowadzonych na tej działce,
 - c) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każdym czterech pracowników zakładu produkcyjnego lub zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na tej działce;
- 2) dopuszcza się realizację ww. miejsc parkingowych na innej działce, pod warunkiem:
 - a) lokalizacji tych miejsc na terenach innych, niż tereny: zieleni, cmentarzy, rolnicze, komunikacji pieszo – rowerowej, infrastruktury technicznej, śródlądowych wód powierzchniowych, a także w pasach dróg układu podstawowego,
 - b) posiadania tytułu prawnego do tej działki lub jej części zajętej pod miejsca parkingowe,
 - c) zachowania odległości nie większej niż 200 m pomiędzy miejscami parkingowymi, a obsługiwanym obiektem;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w pkt 1 dla działek zlokalizowanych w obszarach zabytkowych oraz strefach ochrony konserwatorskiej określonych w § 5 ust. 1 i 2;
- 4) miejsca parkingowe bilansowane dla jednej działki wg zasad określonych w pkt 1 i 2 nie mogą być bilansowane ponownie dla innych działek, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) jeżeli teren inwestycji obejmuje więcej niż jedną działkę, bilansowania miejsc parkingowych należy dokonać odpowiednio dla terenu inwestycji;
- 6) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa istniejącej miejskiej sieci wodociągowej dostarczającej wodę z ujęcia wody na terenach poza granicami niniejszego planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnych ujęć wody, w tym:
 - a) ujęć istniejących, w tym także na bazie źródeł ulicznych,

- b) ujęć nowo realizowanych, w tym na terenie 6.W oraz na terenach: gminnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – rowerowych, zieleni urządzonej i usług publicznych – z wyłączeniem terenów oddalonych o mniej niż 500 m od terenów ZC;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa istniejących sieci grawitacyjnych i tłocznych kanałów ściekowych wraz z pompowniami, odprowadzających ścieki do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem);
- 5) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa istniejących sieci kanałów deszczowych odprowadzających wody opadowe i roztopowe do środowiska, budowę nowych odcinków ww. sieci oraz oczyszczalni wód deszczowych i roztopowych, w tym także oczyszczalni w studzienkach wpustowych;
- 6) dopuszcza się także:
 - a) wykorzystanie oczyszczalni wód opadowych i roztopowych zlokalizowanych lub zrealizowanych na terenach poza granicami niniejszego planu,
 - b) wykorzystanie kanałów ogólnospławnych z separatorami ścieków,
 - c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, albo odprowadzanie wód do zbiorników retencyjnych, dołów lub studni chłonnych itp., o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zachowaniem norm emisyjnych, przy czym dopuszcza się także zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zbiorowego zaopatrzenia w ciepło;
- 8) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, przy czym:
 - a) budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy lub rozbudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - c) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących, a także budowę nowych linii zasilających ww. stacje transformatorowe oraz linii rozdzielczych;
- 9) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa systemu oświetlenia ulic, placów i terenów publicznych, w szczególności realizacja oświetlenia na słupach innych od słupów energetycznych;
- 10) zachowanie, przebudowa oraz rozbudowa sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, przy czym:
 - a) przebudowa istniejących linii napowietrznych na kablowe, w tym światłowodowe,
 - b) przebudowa istniejących linii kablowych analogowych na kablowe światłowodowe,
 - c) budowa nowych linii kablowych,
 - d) przebudowa lub rozbudowa istniejącego systemu łączności bezprzewodowej;
- 11) gminny system gospodarowania odpadami komunalnymi, z zastrzeżeniem przepisów o odpadach;
- 12) realizację obiektów ww. infrastruktury technicznej na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, ale także w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz pkt 15;
- 13) możliwość lokalizacji obiektów ww. infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 12 terenach, jednak wyłącznie w przypadku:
 - a) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy obiektów istniejących,
 - b) braku technicznej możliwości realizacji obiektów wyłącznie na terenach wymienionych w pkt 12,
 - c) przejść obiektów liniowych przez inne niż wymienione w pkt 12 tereny;

- 14) ilekroć w pkt: 1, 4, 5, 8, 9 oraz 10 mowa o rozbudowie należy także rozumieć prawo do budowy nowych odcinków danej sieci lub nowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 15) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt 12, w szczególności masztów i wież, możliwa jest w odległości większej niż wysokość tego obiektu od jezdni drogi krajowej nr 10.

§ 7. 1. Sposoby oraz terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się dla:

- 1) pasów terenu w obecnych liniach rozgraniczających dróg publicznych, które zgodnie z ustaleniami niniejszego planu przeznaczone są na inne cele, oznaczonych na rysunku jako tereny tymczasowego zagospodarowania, ustala się zachowanie istniejących dróg publicznych oraz zakaz zabudowy, z jednoczesną możliwością realizacji obiektów budowlanych, lecz wyłącznie za zgodą właściwego zarządcy drogi, w terminie do dnia, w którym dany teren utraci status drogi publicznej;
- 2) pasów terenu wzdłuż dróg publicznych o szerokości równej minimalnym odległościom obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określonym odpowiednio dla danej kategorii drogi w przepisach art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.), jako zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem tych, na realizację których zgodę wydał właściwy zarządca drogi publicznej – w terminie do dnia, w którym droga przy której zlokalizowana jest zabudowa przestanie być drogą publiczną, albo w wyniku zmiany kategorii stanie się drogą gminną lub zmianie ulegną minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ww. przepisach o cytowanej wcześniej ustawy o drogach publicznych;
- 3) w przypadku odległości od jezdni drogi krajowej nr 10 dotyczy to:
 - a) poza obszarem zabudowy – terenu 3.U2,
 - b) w obszarze zabudowy – terenów: 1.MN, 1.MW1, 1.MW2, 1.MW3, 1.MW4, 1.U3, 1.U4, 1.U5, 4.MN2, 4.MN4, 4.MN6, 4.MN7, 4.MW1, 4.UO, 4.U1, 4.U4, 4.U5, 4.U9, 4.U10, 4.U13, 4.ZL2, 7.MN1, 7.RM oraz 7.U2;
- 4) przewidzianych w niniejszym planie nowych połączeń planowanych odcinków dróg i ulic z obecną drogą krajową nr 10 i wojewódzką nr 177, niespełniających określonych w przepisach odrębnych minimalnych odległości między skrzyżowaniami dla dróg danej klasy – jako zakaz realizacji tych połączeń, w terminie do dnia, w którym ww. droga krajowa lub wojewódzka w wyniku zmiany kategorii zmieni swoją klasę na nie wyższą niż „Z” lub zmianie ulegną minimalne odległości między skrzyżowaniami określone w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sytuacji, gdy na wykonanie ww. połączeń dróg uzyskane zostanie odstępstwo przewidziane w przepisach odrębnych;
- 5) pozostałych terenów dla których zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu określono w przepisach Działu II niniejszej uchwały.

2. O ile z treści niniejszej uchwały nie wynika, aby dla danego terenu ustalono tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, przepisy art. 35 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się ograniczenia zabudowy wzdłuż istniejących linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych i gazowych. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów ww. linii, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, w tym z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie w:
 - a) strefach kontrolowanych gazociągów, w tym w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Wałcz- Stargard oznaczonej w rysunku planu,
 - b) pasach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV oznaczonych w rysunku planu;
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.

4. Ustalenia niniejszego planu dotyczące możliwości lub konieczności lokalizacji zewnętrznych ścian budynków w odległości 1,5 m od granic działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wynikają jednocześnie z rysunku (linie zabudowy) oraz z przepisów szczegółowych (ustalenia dla danego terenu zawierające wyraźne dopuszczenie lub nakaz takiego sytuowania zabudowy), w szczególności wyrażone:

- 1) wprost - przez określenie zasad lub warunków takiego sytuowania zabudowy na działce;
- 2) niewprost – przez określenie typu zabudowy, np. pierzejowa, bliźniacza, szeregową, gniazdową – tzn. określenie typu zabudowy, którego istotą jest lokalizowanie zabudowy na granicy działki.

5. Na całym terenie objętym ustaleniami niniejszego planu dopuszcza się:

- 1) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze budynków i obiektów budowlanych zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a także z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z potrzeb ochrony zabytków, środowiska i przyrody;
- 2) realizację zabudowy o innej niż określona w niniejszej uchwale geometrii dachu, wysokości oraz szerokości elewacji frontowej, wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia poniższych warunków:
 - a) geometria dachu jest taka sama jak w istniejącym budynku zlokalizowanym na działce sąsiedniej, o wspólnej granicy z działką na której realizowana ma być ww. zabudowa,
 - b) wysokość zabudowy jest taka sama lub niższa nie więcej niż 1 m od wysokości zabudowy na działce sąsiedniej, o wspólnej granicy z działką na której realizowana ma być ww. zabudowa,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku jest taka sama lub różni się o nie więcej niż 2 m od szerokości elewacji frontowej budynku na działce sąsiedniej, o wspólnej granicy z działką na której realizowana ma być ww. zabudowa,
 - d) budynki wybrane do analizowania powyższych analogii, zarówno projektowany jak i istniejący, muszą być położone w jednej linii zabudowy, a lokalizacja projektowanego budynku w tej linii nie może być niezgodna z ustaleniami niniejszego planu;
- 3) realizację zabudowy o innym niż określony w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały wskaźniku intensywności zabudowy, w tym bez zachowania określonej odpowiednio minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jednak wyłącznie na działkach, gdzie obecna powierzchnia zabudowy przekracza ustaloną w niniejszej uchwale wielkość powierzchni zabudowy i pod warunkiem jednoczesnego zachowania niżej wymienionych warunków:
 - a) zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10% powierzchni działki, a w przypadku zabudowy na działkach o powierzchni nie większej niż 500 m² o nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - b) zachowania lub urządzenia nie mniej niż 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) realizację zabudowy o innej niż określona w niniejszej uchwale geometrii dachu, wysokości oraz szerokości elewacji frontowej, a także powierzchni zabudowy, niezależnie od warunków określonych w pkt 2, wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy na podstawie wytycznych konserwatorskich, gdy rozwiązania projektowe posiadają uzasadnienie historyczne, np. w przypadku odbudowy obiektów historycznych na podstawie dokumentacji konserwatorskiej;
- 5) wykroczenie poza linie zabudowy, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi:
 - a) pochylniami dla niepełnosprawnych, schodami zewnętrznymi, a także elementami, które mogą wystawać przed lico ściany na podstawie warunków technicznych,
 - b) gankami wejściowymi, portykami wejściowymi, balkonami, tarasami, werandami itp. dobudówkami do głównej bryły budynku, o ile nie zostaną przekroczone linie rozgraniczające terenu, a także na nie więcej jak 50% długości elewacji frontowej;
- 6) zagospodarowanie wyłączonych z granic obszaru klejowego terenów klejowych na jako przyległych do nich: terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej lub terenów zieleni urządzonej, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami dla ww. przyległych terenów.

6. Ustala się zakaz realizacji obiektów naruszających swą wysokością powierzchnie ograniczające lotniska wojskowego Miroslawiec. W szczególności zakaz ten, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, dotyczy wznoszenia obiektów o wysokości przekraczającej wysokości w przedziale od 196 m npm. do 301 m npm. ustalone na podstawie odczytu odpowiednich wartości z rysunku. Wartości te ukazano na rysunku za pomocą izolinii co 10 m różnicy maksymalnej dopuszczalnej wysokości obiektów. Właściwą wartość należy ustalić proporcjonalnie do odległości pomiędzy poszczególnymi izoliniami, biorąc pod uwagę fakt, że odległość między ww. izoliniami wynosi 250 m, a skok o każdy 1 m wysokości następuje co 2,5 m odległości od ww. izolinii. Wartości przy odpowiedniej izolinii podano w m npm.

7. Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody potrzeb gospodarczych, w strefie wokół czynnych cmentarzy na terenach 4.ZC2 i 4.ZC3 oznaczonej w rysunku, wyznaczonej przez odległość 50 m od ww. terenów;
- 2) zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody w odległości większej niż 50 m oraz mniejszej niż 150 m od terenów 4.ZC2 i 4.ZC3, przy czym nie ogranicza się lokalizacji: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności w odległości większej niż 50 m oraz mniejszej niż 150 m od terenów 4.ZC2 i 4.ZC3, jako że obszar ten posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 3) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, w odległości 500 m od granic terenów 4.ZC2 i 4.ZC3.

8. Niżej wymienione tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem:

- 1) tereny MN do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny usługowe, w przypadku:
 - a) realizacji na danym terenie mieszkań, do kategorii terenów mieszkalno-usługowych,
 - b) realizacji na danym terenie zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) realizacji na danym terenie domu opieki społecznej, do kategorii terenów domów opieki społecznej,
 - d) zagospodarowania terenu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) tereny RM do kategorii zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny ZP oraz WS – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne – wg ustaleń szczegółowych, przy czym niezależnie od ww. zasad dopuszcza się wydzielanie działek dla:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej położonych w obrębie danych terenów, nie stanowiących odrębnych terenów funkcjonalnych,
 - b) dojazdów i dojść do nieruchomości, nie stanowiących dróg publicznych oraz odrębnych terenów funkcjonalnych,
 - c) ciągów melioracyjnych, cieków wodnych położonych w obrębie danych terenów, nie stanowiących odrębnych terenów funkcjonalnych;
- 2) pozostałe tereny – podział terenu na działki odpowiadające realizacji danej funkcji, w szczególności:

- a) według rozgraniczeń terenu, przy czym w przypadku, gdy w zasięgu linii rozgraniczających danego terenu znajduje się więcej działek niż jedna, dopuszcza się scalenie wszystkich nieruchomości w obrębie tego terenu,
- b) dopuszcza się wszelkie inne podziały ww. terenów, jednak pod warunkiem zachowania możliwości realizacji przypisanej danemu terenowi funkcji wg ustaleń planu.

10. Do czasu ustalenia innego niż obecny przebiegu dróg: krajowej nr 10 oraz wojewódzkiej nr 177 – na danych odcinkach – zachowuje się obecne rozgraniczenia pasów drogowych tych dróg. W tym czasie nie można zagospodarować ww. pasów drogowych zgodnie z innymi niż drogowe przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie, z zastrzeżeniem realizacji obiektów, na realizację których zgodę wyrazi właściwy zarządca drogi.

11. Zakazuje się, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, umieszczania na drogach lub w ich pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego obszaru kolejowego na terenach KK. Ograniczenia te polegają na uwzględnieniu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, zakazów określonych w przepisach art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, z późn. zm.). W tym zakresie ukazano w rysunku zasięg strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego znajdującej się w odległości 20 m od jego granic. W przypadku zmiany granic obszaru kolejowego zasięg strefy należy dostosować odpowiednio do aktualnych linii odniesienia – granicy obszaru kolejowego oraz osi skrajnego toru. Odległości te należy zwiększyć dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, o których mowa w odpowiednich ustaleniach ust. 8.

13. W strefie wyznaczonej w ust. 12 mieszczą się także, nie ukazane w rysunku, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów § 1a ust. 1 i ust. 2, § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), dotyczące:

- 1) lokalizacji w sąsiedztwie linii kolejowej drzew i krzewów – poza lasami;
- 2) prowadzenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego robót ziemnych, z wyłączeniem ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;

DZIAŁ II.

Przepisy szczególne

Rozdział 1

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 1 „Stare Miasto”

§ 8. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług – 1.MN;
- 2) tereny zabudowy wielorodzinnej i usług:
 - a) 1.MW1,
 - b) 1.MW2,
 - c) 1.MW3,
 - d) 1.MW4;
- 3) tereny usług:
 - a) obsługi ruchu turystycznego – 1.U1,
 - b) publicznych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych – 1.U2,

- c) bytowych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych:
 - 1.U3,
 - 1.U4,
 - d) obsługi komunikacji – 1.U5,
 - e) kultu religijnego – 1.UK;
 - 4) tereny rolnicze – ogrodów przydomowych i łąk – 1.R;
 - 5) tereny zieleni:
 - a) tereny parków:
 - 1.ZP1,
 - 1.ZP2,
 - b) teren skweru – 1.ZP3;
 - 6) tereny śródlądowych wód powierzchniowych:
 - a) fosy zamkowej – 1.WS1,
 - b) cieków wodnych – 1.WS2;
 - 7) tereny dróg publicznych:
 - a) teren placu - rynku staromiejskiego – 1.KD1,
 - b) tereny placów – 1.KD2,
 - c) tereny ulic w ciągu drogi klasy GP – 1.KD3,
 - d) teren ulic w ciągu drogi klasy G – 1.KD4,
 - e) tereny ulic w ciągu dróg gminnych:
 - 1.KD5,
 - 1.KD6,
 - 1.KD7,
 - 1.KD8;
 - 8) tereny parkingów:
 - a) 1.KP1,
 - b) 1.KP2,
 - c) 1.KP3,
 - d) 1.KP4;
 - 9) tereny ciągów pieszo – rowerowych:
 - a) 1.KX1,
 - b) 1.KX2,
 - c) 1.KX3,
 - 10) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacji transformatorowej:
 - 1E1,
 - 1E2,
 - b) pompowni ścieków – 1.K.
2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3;
- 2) zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:
 - a) zachowania istniejących budynków na terenach mieszkaniowych i usługowych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń dla ww. terenów,
 - b) zagospodarowania terenu 1.ZP1 wg ustaleń dla tego terenu;
- 3) realizację przejść bramowych (przez bryłę zabudowy) oraz ciągów pieszo rowerowych (przez tereny: mieszkaniowe, usług, parkingów) wg oznaczeń na rysunku;
- 4) uwzględnienie występowania zabytków wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytkowego układu urbanistycznego.

§ 9. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - b) realizację zabudowy pierzejowej, w tym lokalizację ww. budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - o powierzchni do 400 m² – od 50% do 75%,
 - o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 40% do 60%,
 - o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 50%,
 - o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 40%,
 - o powierzchni większej niż 1600 m² – do 30%, jednak powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 500 m²;
 - d) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym usytuowanym we frontowej linii zabudowy – cała szerokość frontu
 - w budynku mieszkalnym innym, niż wymieniony w lit. a, od 10 do 15 m,
 - w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 10 m,
 - w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 5 m do całej szerokości działki;
 - f) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°;
 - g) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
 - h) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
 - 2) podział na działki spełniające poniższe warunki:
 - a) powierzchnię działek od 400 m² do 3000 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 12 do 20 m.
2. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 1 dopuszcza się:
- 1) realizację altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
 - 2) realizację zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną;

- 3) realizację drugiego budynku mieszkalnego na działce, jednak wyłącznie na działce, na której jest już budynek mieszkalny:
- a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji ww. drugiego budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy;
- 4) realizację budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych z komórkami lokatorskimi i garażami, w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki oraz z zachowaniem następujących ograniczeń:
- a) nie więcej niż dwa garaże na jedno mieszkanie,
 - b) nie więcej niż jeden garaż na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) nie więcej niż jedna komórka lokatorska na jedno mieszkanie.

3. Na terenach 1.MN ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
- 3) możliwość zachowania istniejących budynków niemieszkalnych we frontowej linii zabudowy;
- 4) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej;
- 5) możliwość odstąpienia od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej, jednak wyłącznie na odcinkach pierzei ulicznych oznaczonych na rysunku, pod warunkiem zachowania co najmniej jednego z poniższych warunków:
 - a) wypełnienie pierzei ulicznej żywopłotem o wysokości od 3 do 5 m npt.,
 - b) wypełnienie pierzei ulicznej murem pełnym (w tym z otworami bramnymi) o wysokości od 2,5 do 3,5 m npt.

4. Na terenach 1.MW ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 7 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

5. Na terenach 1.MW1 oraz 1.MW2 ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji zabudowy usługowej, jednak z zachowaniem następujących warunków:
 - a) realizacja budynków usługowych wg warunków dla budynków mieszkalnych zawartych w ust. 1, 2 oraz 4;
 - b) profil usług ograniczony do:
 - handlu detalicznego,
 - administracji i innych usług biurowych,
 - zakładów świadczących usługi bytowe;
 - c) powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie większa niż 100 m²;

- 2) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej – niezależnie od ustaleń pkt 1;
- 3) możliwość zachowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) realizację ogólnodostępnych przejść pieszych – pasaży z przejściami bramowymi w miejscach oznaczonych na rysunku nr 1.

6. Na terenie 1.MW2 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość lokalizowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednak o nie mniej niż dwóch lokalach mieszkalnych, albo z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 2) ograniczenia w zabudowie związane z przebiegiem drogi krajowej nr 10, do czasu zmiany przebiegu tej drogi, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów § 7 ust. 1 i 10.

7. Na terenie 1.MW3 dopuszcza się ponadto zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie ww. zabudowy oznacza także możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

8. Na terenie 1.MW4 dopuszcza się ponadto zachowanie istniejącej zabudowy z uwzględnieniem występujących funkcji i rodzajów zabudowy, a także jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę.

§ 10. 1. Na wszystkich terenach usług w jednostce strukturalnej nr 1, z wyłączeniem terenu 1.UK, ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) lokalizację nie więcej niż trzech budynków na każde 1000 m² działki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) realizację zabudowy pierzejowej, w tym lokalizację nie mniej niż połowy z ww. budynków we frontowej linii zabudowy:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 6 pkt 1,
 - b) z wyłączeniem terenu 1.U2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - a) o powierzchni do 400 m² – od 50% do 75%,
 - b) o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 40% do 60%,
 - c) o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 50%,
 - d) o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 40%,
 - e) o powierzchni większej niż 1600 m² – do 30%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 5) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°, o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku.

2. Na wszystkich terenach usługowych w jednostce strukturalnej nr 1 dopuszcza się:

- 1) realizację altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
- 2) realizację zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną;
- 3) realizację kolejnego budynku na działce, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, jednak wyłącznie, gdy na tej działce jest już budynek:
 - a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku,
 - b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji kolejnego budynku we frontowej linii zabudowy;
- 4) realizację budynków gospodarczych i garażowych, w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki.

3. Na terenie 1.U1 ustala się ponadto:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz ust. 2 pkt 3;

- 2) o ile spełnione będą warunki określone w pkt 1, dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z poniższymi zasadami:
- a) oznaczony w rysunku obszar określony jako „zasada kształtowania zabudowy” należy wypełnić zabudową w nie mniej niż 75%, a także na całej długości obowiązującej linii zabudowy,
 - b) realizację przejść bramowych w miejscach oznaczonych na rysunku nr 1,
 - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy:
 - od strony placu 1.KX3 – cała szerokość określona w pkt 1,
 - w budynku zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 14 m,
 - w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 30 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - w budynku od strony placu 1.KX3 od 5 do 7 m npt.,
 - w pozostałych budynkach od 2,5 do 4 m npt.,
 - e) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - w budynku od strony placu 1.KX3 od 12 do 14 m npt.,
 - w pozostałych budynkach od 5 do 8 m npt.
 - f) dachy:
 - mansardowe o nachyleniu połaci stromej (mansardy) od 60° do 80° oraz łagodnej (nad mansardą) od 30° do 45°,
 - wielospadowe o nachyleniu połaci w płaszczyźnie równoległej do kalenicy od 40° do 48° oraz w płaszczyźnie siecznej do kalenicy od 60° do 75°
 - symetryczne w profilu oraz o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku.
4. Na terenie 1.U2 ustala się ponadto:
- 1) zachowanie charakterystycznej remizy strażackiej oraz historycznego wystroju elewacji.
 - 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 12 m, przy czym kiedy front działki stanowi linia rozgraniczająca ulicy 1.KD4 – od 8 do 12 m,
 - b) w budynku zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 30 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku od strony ulicy 1.KD4 od 5 do 8 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach od 2,5 do 4 m npt.;
 - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku od strony ulicy 1.KD4 od 12 do 14 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach od 5 do 8 m npt.;
 - 5) możliwość zachowania i powiększenia istniejących lokali mieszkalnych, przy czym wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może wzrosnąć o więcej niż 10%;
5. Ustalenia zawarte w ust. 4 odnoszące się do budynku, stosuje się odpowiednio do części budynku.
6. Na terenie 1.U3 ustala się ponadto:
- 1) możliwość odstępiania od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej, jednak wyłącznie przynajmniej w jednym z poniższych przypadków:

- a) remont i przebudowa istniejącej zabudowy, bez jakiegokolwiek rozbudowy i nadbudowy,
 - b) rozbudowa, nadbudowa lub odbudowa, albo budowa nowego budynku, jednak z zachowaniem istniejącej linii zabudowy w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 10;
- 2) możliwość realizacji zabudowy bez zachowania warunków ustalonych w ust. 1 pkt 3 oraz 4, jednak wyłącznie:
- a) w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 10, albo przy zachowaniu istniejącego podziału terenu na działki,
 - b) przy zachowaniu powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 75% powierzchni działki,
 - c) bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 5 do 12 m, przy czym nie więcej niż szerokość frontu działki;
- 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3,5 do 6 m npt.;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 7 do 9 m npt.;
- 6) możliwość zachowania istniejących lokali mieszkalnych, a także możliwość lokalizacji nowych lokali mieszkalnych pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji usługowej.

7. Na terenie 1.U4 ustala się ponadto:

- 1) realizację w pierzei rynku (od strony terenu 1.KD1) na narożniku z ul. Wałęcką (terenem 1.KD3) budynku lub części budynku usługowego (handlowego), o następujących gabarytach:
- a) szerokość elewacji frontowej (od strony terenów 1.KD1 i 1.KD4) od 18 do 30 m,
 - b) szerokość elewacji od strony terenu 1.KD3 od 8 do 12 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 6 do 7 m npt.,
 - d) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 11 do 13 m npt.,
 - e) dach dwuspadowy naczółkowy, o wysokości naczółka od 1 do 2 m, tej samej na obu szczytach, bez lukarn i wykuszy w połaci, z możliwością realizacji okien połaciowych,
 - f) możliwość lokalizacji: biur, lokali usługowych lub nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych na kondygnacjach wyższych niż parter;
- 2) realizację w pierzei ul. Wałęckiej (od strony terenów 1.KD2 i 1.KD3) budynku usługowego (handlowego) połączonego z budynkiem, o którym mowa w pkt 1, albo dalszej części tego budynku, o następujących gabarytach:
- a) szerokość elewacji frontowej (od strony terenów 1.KD2 i 1.KD3) od 24 do 36 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 6 m npt.,
 - c) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 7 do 13 m npt.,
 - d) dach dwuspadowy, przy czym także:
 - asymetryczny w profilu, o kącie nachylenia połaci od strony południowej (wnętrza terenu 1.U4) od 10° do 40°, albo
 - symetryczny w profilu poprzecznym, o kącie nachylenia połaci od 10° do 48°;
- 3) nadanie zabudowie opisanej w pkt 1 i 2 cech zabudowy historycznej, między innymi przez:
- a) zastosowanie typowych dla zabudowy historycznej materiałów, rytmów i proporcji otworów okiennych, jak również odtworzenie udokumentowanych historycznych rozwiązań elewacji budynku, o którym mowa w pkt 1,
 - b) zróżnicowanie kolorystyki, materiałów wykończeniowych, wysokości okapu, kolorystyki dachów, a także możliwość zróżnicowania wysokości kalenicy, w elewacjach dłuższych od 20 m, przy czym każdy z wyróżnionych odcinków elewacji winien posiadać długość od 10 do 20 m;

- 4) możliwość realizacji parkingu i placu manewrowego, o ile będzie on przesłonięty:
- a) budynkiem, o którym mowa w pkt 1 – od strony terenu 1.KD1,
 - b) innymi budynkami i obiektami zagospodarowania terenu, w tym zielenią – od strony terenów 1.KD2 i 1.KD3;
- 5) możliwość lokalizacji nowych lokali mieszkalnych, o ile budynek w którym lokalizowane są te lokale pozostanie budynkiem niemieszkalnym.
8. Na terenie 1.U5 ustala się ponadto:
- 1) możliwość odstąpienia od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej;
 - 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 12 m,
 - b) w budynku zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 20 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
 - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 6 do 9 m npt.;
 - 5) dla zabudowy w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających terenu 1.KD3 możliwość realizacji z zachowaniem następujących dodatkowych warunków:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu od 4 do 9 m npt.
9. Na terenie 1.UK ustala się:
- 1) zachowanie obecnego zagospodarowania terenu z możliwością niewielkich przemian obejmujących:
 - a) prace konserwatorskie i rewaloryzacyjne kościoła i plebanii,
 - b) prace konserwatorskie i rewaloryzacyjne w obrębie dawnego cmentarza przykościelnego, w tym urządzenie terenu, pielęgnacja zieleni;
 - 2) możliwość przeznaczenia budynku dawnej plebanii na inne cele usługowe, z wyłączeniem handlu.
10. Na wszystkich terenach usług w jednostce 1 ustala się możliwości podziału na działki wyznaczone przez linie rozgraniczające terenów.

§ 11. 1. Na wszystkich terenach rolniczych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu na potrzeby ogrodów przydomowych oraz sadów;
- 2) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 oraz budowy stawów i oczek wodnych o powierzchni lustra wody większej niż 200 m²;
- 3) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych oraz związanych z melioracją i gospodarką wodną, jednak nie wyższych niż 2,5 m npt. oraz o wymiarach poziomych przekrojów charakterystycznych nie większych niż 10 m, przy czym w przypadku obiektów liniowych o wymiarach poziomych przekroju poprzecznego nie większych niż 3 m i bez ograniczeń w wymiarach poziomych przekrojów podłużnych;
- 4) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji wolnostojących: altan ogrodowych, wiat oraz budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², w ilości nie większej niż jeden ww. obiekt na każde 500 m² powierzchni terenu i wyłącznie na działkach o powierzchni większej niż 500 m², z zachowaniem warunków określonych w ust. 2.

2. Na terenie 1.R ustala się ponadto:

- 1) wysokość zabudowy od 3 do 8 m npt.;
- 2) dachy obiektów dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°;

- 3) dachy obiektów o wysokości nie przekraczającej 5 m npt. także wielospadowe, dwuspadowe i jednospadowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 4) minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających tereny 1.WS1 oraz 1.WS2 - 10 m.

§ 12. 1. Na terenach zieleni urządzonej w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 2 i 3;
- 2) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 3) ogólną dostępność terenu.

2. Na terenie 1.ZP1 ustala się ponadto zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz ust. 2 pkt 3.

3. Na terenie 1.ZP2 ustala się ponadto:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz ust. 2 pkt 3;
- 2) o ile spełnione będą warunki określone w pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu otoczenia dawnej wyspy zamkowej i zamku w formie parku, z uwzględnieniem równowagi kompozycyjnej lub symetrii w osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku nr 1,
 - b) realizację: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu oraz obiektów małej architektury ogrodowej,
 - c) realizację wiaty, albo wielofunkcyjnego budynku dla obsługi osób korzystających z parku (sanitariaty, mała gastronomia, muszla koncertowa) – nie wyższego niż 8 m npt., w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku nr 1;

4. Na terenie 1.ZP3 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu w formie skweru z możliwością realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu.

§ 13. 1. Na terenach śródlądowych wód powierzchniowych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3;
- 2) realizację kładek, przepustów i obiektów mostowych w miejscach oznaczonych na rysunku nr 1.

2. Na terenie 1.WS1 ustala się ponadto:

- 1) możliwość zagospodarowania terenu obiektami parkowymi, w szczególności: pomostami, nabrzeżami, budkami dla płactwa wodnego;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu możliwych ograniczeń związanych z występowaniem zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego „Miroslawiec st. 12”(AZP 32-20/1).

3. Na terenie 1.WS2 ustala się ponadto realizację bulwaru nadzeczno z ciągiem pieszo - rowerowym w przebiegu określonym na rysunku nr 1.

§ 14. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu elementami dróg;
- 2) nawierzchnię jezdni i placów z kostki kamiennej, z możliwością zachowania odcinków nawierzchni bitumicznych i ich dalszego remontu;
- 3) nawierzchnię chodników z kostki kamiennej lub płyt chodnikowych kamiennych lub z fakturą z grysami kamiennymi, z możliwością zachowania odcinków o innej nawierzchni i ich dalszego remontu;

2. Na terenie 1.KD1 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie głównego rynku staromiejskiego z zachowaniem następujących warunków:

- a) rozplanowanie placu w symetrii lub równowadze kompozycyjnej względem oznaczonej na rysunku nr 1 osi kompozycyjnej,
- b) zachowanie przestrzeni wolnej od ruchu pojazdów silnikowych oznaczonej na rysunku nr 1,
- c) możliwość realizacji niewielkich obiektów budowlanych, takich jak: kiosk, wiata przystankowa, słupy ogłoszeniowe, w ww. osi kompozycyjnej, spełniających następujące warunki:
 - wysokość do 4 m npt.
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny w profilu, o nachyleniu od 30° do 45°,
 - powierzchnia rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą nie większa niż 12 m²,
- d) w centralnej części placu należy zrealizować ozdobną latarnię, fontannę, albo pomnik, jako dominantę wnętrza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku nr 1, spełniającą następujące warunki:
 - wysokość pomnika lub fontanny od 4 do 7 m npt.,
 - wysokość latarni od 9 do 12 m npt.,
 - obiekt na cokole kamiennym,
- e) możliwość ustawiania tymczasowych obiektów budowlanych – straganów, ogródków kawiarnianych i restauracyjnych, w odległości nie mniejszej niż 2 m od krawędzi jezdni;

2) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu uwzględniającego przebieg drogi krajowej nr 10 i wojewódzkiej nr 177 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

3. Na terenie 1.KD2 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie placu, bocznego rynku staromiejskiego, uwzględniającego przebieg drogi krajowej nr 10 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10;
- 2) na terenie w rejonie ul. Wałęckiej zachowanie pomnika tzw. „mieczy grunwaldzkich” jako dominanty przestrzennej określonej w rysunku nr 1;
- 3) na terenie w rejonie ul. Wileńskiej realizację dominanty przestrzennej w miejscu oznaczonym na rysunku nr 1;
- 4) możliwość przebudowy ulic do układu historycznego, jednak wyłącznie w sytuacji gdy droga zaliczona zostanie do kategorii drogi gminnej;
- 5) możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 6) nasadzenie drzew liściastych wg oznaczeń na rysunku nr 1.

4. Na terenie 1.KD3 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi krajowej nr 10 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

5. Na terenie 1.KD4 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi wojewódzkiej nr 177 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

6. Na terenie 1.KD5 ustala się ponadto zachowanie istniejących:

- 1) przebiegu drogi gminnej;
- 2) obustronnie nasadzonych szpalerów lip.

7. Na terenie 1.KD6 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg dróg gminnych;
- 2) budowę nowych jezdni i chodników z zastrzeżeniem ust. 1;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu możliwych ograniczeń związanych z występowaniem zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego „Miroslawiec st. 12”(AZP 32-20/1), w granicach tego stanowiska oznaczonych w rysunku nr 1.

8. Na terenie 1.KD7 ustala się ponadto:

- 1) przebieg drogi gminnej;

2) budowę jezdni i chodników lub pieszojezdni, z wyłączeniem ustaleń ust. 1 pkt 2 i 3.

9. Na terenie 1.KD8 ustala się ponadto:

- 1) przebieg drogi gminnej;
- 2) budowę jezdni i chodników lub pieszojezdni, z wyłączeniem ustaleń ust. 1 pkt 2 i 3.

§ 15. 1. Na wszystkich terenach parkingów w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) realizację miejsc dla samochodów osobowych;
- 2) nawierzchnię z kostki kamiennej, cementowej lub innych elementów o wymiarach charakterystycznych nie większych niż 0,6 m;
- 3) nasadzenie drzew liściastych zgodnie z oznaczeniem na rysunku nr 1, przy czym w pasach drogowych nasadzenie gatunków drzew których korona nie przekracza średnicy 6 m, albo podatnych na kształtowanie korony;
- 4) zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu, z wyłączeniem terenu 1.KP1.

2. Na terenie 1.KP1 ustala się ponadto:

- 1) zapewnienie ścieżki dla pieszych i rowerów o szerokości nie mniejszej niż 2 m, w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 1;
- 2) możliwość realizacji zabudowy, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) nie więcej niż jeden budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci 45°,
 - c) wysokość zabudowy do 4 m npt. przy dachu jednospadowym lub do 9 m npt. przy dachu dwuspadowym,
 - d) budynek niemieszkalny, mieszczący pomieszczenia dla stróża, część socjalną, w tym zaplecze socjalne dla korzystających z parkingu, biura i magazyn podręczny.

3. Na terenie 1.KP2 ustala się ponadto zachowanie przebiegu skanalizowanego ciek w wodnego,

4. Na terenie 1.KP3 ustala się ponadto:

- 1) zapewnienie dojazdu do terenów objętych odrębnym planem, oznaczonych w rysunku;
- 2) zachowanie przebiegu skanalizowanego ciek w wodnego, o ile ciek nie uległ zanikowi;
- 3) realizację parkingu zielonego.

5. Na terenie 1.KP4 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu skanalizowanego ciek w wodnego, o ile ciek nie uległ zanikowi;
- 2) możliwość realizacji parkingu zielonego.

§ 16. 1. Na wszystkich terenach ciągów pieszo – rowerowych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg zapewniającymi ruch pieszych i rowerów w jednym lub dwóch oddzielnych ciągach.

2. Na terenie 1.KX1 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 50% terenu zielenią;
- 2) zachowanie dojazdu do posesji na terenie 1.MN.

3. Na terenie 1.KX2 ustala się ponadto:

- 1) nawierzchnię z kostki kamiennej lub płyt chodnikowych kamiennych lub z fakturą z grysu kamiennego;
- 2) krawężniki, schody itp. elementy – kamienne lub z okładziną z grysu kamiennego.

4. Na terenie 1.KX3 ustala się ponadto:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz ust. 2 pkt 3;

- 2) o ile spełnione będą warunki określone w pkt 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie placu przed głównym wejściem na wyspę zamkową, z zachowaniem następujących warunków:
- a) nawierzchnia placu z kostki kamiennej lub płyt chodnikowych kamiennych lub z fakturą z grysłu kamiennego,
 - b) krawężniki, schody itp. elementy – kamienne lub z okładziną z grysłu kamiennego,
 - c) rozplanowanie placu w symetrii lub równowadze kompozycyjnej względem oznaczonej na rysunku nr 1 osi kompozycyjnej wyprowadzonej z ul. Zamkowej,
 - d) zachowanie przestrzeni placu jako wolnej od ruchu pojazdów silnikowych,
 - e) możliwość nasadzenia drzew liściastych gatunków, których korona nie przekracza średnicy 6 m, albo podatnych na kształtowanie korony, oraz krzewów podatnych na formowanie jako żywopłoty,
 - f) w części przy wejściu na most prowadzący do dawnego zamku należy zrealizować dominantę wnętrza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku nr 1, spełniającą następujące warunki:
 - wysokość od 4 do 7 m npt.,
 - obiekt na cokole kamiennym,
 - g) możliwość ustawiania tymczasowych obiektów budowlanych – straganów, ogródków kawiarnianych i restauracyjnych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od dominanty;
 - h) realizacja bram murowanych lub z kutych elementów metalowych w miejscach oznaczonych na rysunku nr 1.

§ 17. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane przeznaczeniu terenu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 4.

2. Na terenie 1E1 ustala się ponadto zachowanie istniejącej wieżowej stacji transformatorowej z czerwonej cegły.

3. Na terenie 1E2 ustala się ponadto realizację stacji transformatorowej typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 5 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.

4. Na terenie 1.K ustala się ponadto zachowanie istniejącej pompowni ścieków, z możliwością jej likwidacji po wybudowaniu pompowni na terenie 4.K i przebudowie odcinka kanalizacji ściekowej powyżej niniejszej pompowni. Uzyskany w ten sposób teren zagospodarować jak przyległy teren 1.MN.

Rozdział 2.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 2 „Gazownia”,

§ 18. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 2:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) jednorodzinnej – 2.MN,
 - b) wielorodzinnej – 2.MW;
- 2) tereny usług:
 - a) bytowych – 2.U1,
 - b) bytowych oraz transportu i obsługi komunikacji – 2.U2;
- 3) tereny rolnicze:
 - a) gruntów ornych i łąk:
 - 2.R1,
 - 2.R2,

- b) obiektów produkcyjnych i usługowych obsługi rolnictwa – 2.RPO;
- 4) tereny zieleni naturalnej – tereny łąk, łęgów i zadrzewień śródpolnych – 2.Z;
- 5) tereny lasów i gruntów leśnych – 2.ZL;
- 6) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieków wodnych – 2.WS;
- 7) tereny dróg publicznych:
 - a) ulic w ciągu dróg klasy L – 2.KD1,
 - b) ulic w ciągu dróg klasy D – 2.KD2;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – 2.KDW;
- 9) tereny ciągów pieszo – rowerowych:
 - a) z możliwym dojazdem do terenów rolniczych – 2.KX1
 - b) z możliwym dojazdem do terenów mieszkaniowych 2.KX2;
- 10) tereny kolejowe:
 - a) 2.KK1,
 - b) 2.KK2;
- 11) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) gazowniczej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia – 2.G1,
 - b) urządzeń gazowniczych – 2.G2.

§ 19. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 2 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z zastrzeżeniem ust. 5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%,
 - d) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu położonym na terenie 2.MN od 12 do 20 m,
 - w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu położonym na terenie 2.MW od 12 do 40 m,
 - w pozostałych budynkach od 4 do 20 m,
 - e) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
 - f) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
 - g) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 50° do 130°;
 - c) szerokość frontu działki od 15 m.

2. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 2 dopuszcza się realizację budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych i garaży, przy czym nie więcej niż dwóch garaży na jedno mieszkanie;

3. Na terenach 2.MN ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.,
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustaleń § 5 ust. 7;

4. Na terenach 2.MW ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 2,5 do 7 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 12 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

§ 20. 1. Na terenach 2.U ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków, ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, a także realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 40%;
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku zwróconym do frontu działki szczytem od 6 do 14 m,
 - w budynku zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 12 do 40 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 7 m npt.,
 - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci nie większym niż 15°, albo dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
 - f) dachy o głównej kalenicy równoległej do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
 - g) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 4 do 10 m npt.,
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 700 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 20 m.

2. Na terenie 2.U1 dopuszcza się przeznaczenie terenu lub zabudowy na cele mieszkaniowe jednorodzinne lub wielorodzinne, jednak z następującymi zastrzeżeniami:

- 1) ograniczenie maksymalnej ilości mieszkań na całym terenie do czterech;
- 2) pod warunkiem braku kolizji ww. przeznaczenia lub zabudowy z funkcjonowaniem na przyległych terenach instalacji do przesyłania i dystrybucji gazu ziemnego.

3. Na terenie 2.U2 dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o budynek mieszkalny jednorodzinny, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 1 pkt 1.

§ 21. 1. Na wszystkich terenach rolniczych w jednostce strukturalnej nr 2 z wyłączeniem terenu 2.RPO ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2-3;
- 2) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych oraz związanych z melioracją i gospodarką wodną, jednak nie wyższych niż 1 m npt. oraz o wymiarach poziomych przekrojów charakterystycznych nie większych niż 10 m, przy czym w przypadku obiektów liniowych o wymiarach poziomych przekroju poprzecznego nie większych niż 3 m i bez ograniczeń w wymiarach poziomych przekrojów podłużnych.

2. Na terenie 2.R1 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia wraz odejściem do stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia na terenie 2.G1 – w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 2;
- 2) możliwość budowy nowego gazociągu wysokiego ciśnienia – w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 2;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie wszelkich wynikających z przebiegu wymienionych w pkt 1 – 3 obiektów liniowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym ograniczeń w realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych oraz ograniczeń w zakresie nasadzanych roślin, w szczególności ograniczeń w tzw. strefach kontrolowanych gazociągu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. W części terenów rolniczych przewiduje się budowę elementów drogi ekspresowej nr s10, w szczególności wiadukt nad ww. drogą w ciągu ulicy Parkowej oraz jezdnię dodatkową służącą obsłudze nieruchomości przyległych. Teren ten, oznaczony w rysunku nr 2 określa się jako teren warunkowo wyłączony z zabudowy. Warunkowe wyłączenie z zabudowy polega na zakazie realizacji wszelkich obiektów budowlanych na tym terenie, nie dłużej niż do dnia oddania do użytkowania drogi ekspresowej s10 na odcinku między węzłami Miroslawiec i Łowicz Wałecki, z uwzględnieniem przepisów art. 35 ust. 2 i 4 cytowanej wcześniej ustawy o drogach publicznych. W przypadku lokalizacji lub realizacji ww. obiektów drogowych – nowy sposób zagospodarowania określą odrębne akty prawne lub administracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie 2.RPO ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, jednak bez możliwości stosowania ustaleń § 3 ust. 2 pkt 3 oraz 4;
- 2) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 30%,
 - c) szerokość elewacji frontowej do 150 m,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°, o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 3) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki budowlane spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 50 m,
 - d) posiadających dojazd do drogi publicznej wzdłuż kierunków oznaczonych na rysunku nr 2;

- 4) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych oraz związanych z melioracją i gospodarką wodną, jednak nie wyższych niż 10 m npt.;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustaleń § 5 ust. 7

§ 22. 1. Na terenie 2.Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem:

- a) budowy obiektów melioracji i gospodarki wodnej,
- b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy linii infrastruktury technicznej,
- c) budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej,
- d) realizacji ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, w tym przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi;

- 2) zachowanie występujących: cieków wodnych, obiektów drenarskich i melioracyjnych;

- 3) możliwość zagospodarowania terenu zielenią wysoką w formie szpalerów i remiz, przy zachowaniu 90% powierzchni terenu jako niezadrzewionych: łąk, pastwisk, łęgów i trzcinowisk.

2. Na terenie 2.ZL ustala się zagospodarowanie terenu na potrzeby trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej.

§ 23. Na terenie 2.WS ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3.

§ 24. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 2 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 2.KD1 ustala się ponadto zachowanie przebiegu drogi gminnej.

3. Na terenie 2.KD2 ustala się ponadto:

- 1) realizację ulicy lub pieszojezdni w ciągu drogi gminnej,
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustaleń § 5 ust. 7.

§ 25. Na terenach 2.KDW ustala się zagospodarowanie elementami dróg, w formie ulic lub ciągów pieszojezdnych.

§ 26. Na terenach 2.KX ustala się:

- 1) zachowanie istniejących dojazdów, z możliwością ich utwardzenia, przy czym:

- a) dojazdów do pól, łąk i pastwisk dla pojazdów rolniczych i użytkowników tych terenów – na terenie 2.KX1,
- b) dojazdów do działek wydzielonych na terenie 4.MN8, do czasu budowy połączenia drogami na terenach 4.KD9 i 4.KDW3 odpowiednio z drogami na terenach 4.KD8 i 4.KD9 – na terenie 2.KX2;

- 2) realizację ciągu pieszo rowerowego o nawierzchni żwirowej lub utwardzonej.

§ 27. 1. Na terenach 2.KK ustala się zagospodarowanie elementami linii kolejowej, w tym budowę, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę linii kolejowej nr 410 znaczenia państwowego.

2. Na terenie 2.KK2 ustala się ponadto lokalizację skrzyżowania z drogą publiczną.

§ 28. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 2 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane jego przeznaczeniu.

2. Na terenie 2.G1 ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu ziemnego z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy.

3. Na terenie 2.G2 ustala się ponadto zachowanie istniejących obiektów gazowniczych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 3 „Walecka”

§ 29. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3:

- 1) tereny usług:
 - a) obsługi komunikacji – 3.U1,
 - b) obsługi ruchu turystycznego i komunikacji – 3.U2;
- 2) tereny rolnicze:
 - a) łąk – 3.R,
 - b) rodzinnych ogrodów działkowych – 3.RO;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej – 3.ZI;
- 4) tereny zieleni naturalnej – tereny łąk, łągów i zadrzewień śródpolnych – 3.Z;
- 5) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieków wodnych – 3.WS;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) ulic w ciągu drogi klasy GP – 3.KD1,
 - b) ulic w ciągu dróg klasy D:
 - 3.KD2,
 - 3.KD3,
 - 3.KD4;
- 7) teren parkingu – 3.KP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacji transformatorowej – 3.E,
 - b) urządzeń kanalizacji – 3.K.

§ 30. 1. Na wszystkich terenach usług w jednostce strukturalnej 3 ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku usługowym zwróconym do frontu działki szczytem od 6 m do 14 m,
 - w budynku usługowym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do kalenicy dachu od 12 m do 40 m.
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalną powierzchnię – 3000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 15 m;
- 3) możliwość realizacji oddzielnych budynków na cele inne niż usługowe, jednak wyłącznie gospodarczych i garaży.

2. Na terenach 3.U1 i 3.U2 ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 7 m npt.;

- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 4 do 10 m npt.;
- 3) możliwość zachowania istniejących budynków.

§ 31. 1. Na terenie 3.R ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych oraz związanych z melioracją i gospodarką wodną, jednak nie wyższych niż 1 m npt. oraz o wymiarach poziomych przekrojów charakterystycznych nie większych niż 10 m, przy czym w przypadku obiektów liniowych o wymiarach poziomych przekroju poprzecznego nie większych niż 3 m i bez ograniczeń w wymiarach poziomych przekrojów podłużnych;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej.

2. Na terenie 3.RO ustala się zagospodarowanie terenu na potrzeby rodzinnych ogrodów działkowych z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 32. 1. Na terenach 3.ZI ustala się:

- 1) nasadzenie pasa zieleni wysokiej;
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i budowli wodnych, a także budowy ścieżki pieszo-rowerowej.

2. Na terenie 3.Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem:
 - a) budowy obiektów melioracji i gospodarki wodnej,
 - b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy linii infrastruktury technicznej,
 - c) budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej,
 - d) realizacji ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, w tym przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi, w tym w miejscach oznaczonych na rysunku nr 3;
- 2) zachowanie występujących: cieków wodnych, obiektów drenarskich i melioracyjnych;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu zielenią wysoką w formie szpalerów i remiz, przy zachowaniu 90% powierzchni terenu jako niezadrzewionych: łąk, pastwisk, łęgów i trzcinowisk.

§ 33. Na terenach 3.WS ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3.

§ 34. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 3 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 3.KD1 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi krajowej nr 10 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

3. Na terenie 3.KD2 ustala się ponadto:

- 1) przebieg drogi gminnej;
- 2) budowę jezdni i chodników.

4. Na terenie 3.KD3 ustala się ponadto:

- 1) przebieg drogi gminnej;
- 2) budowę jezdni i chodników lub pieszojezdni.

§ 35. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 3 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane przeznaczeniu terenu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 3.

2. Na terenie 3.E ustala się ponadto realizację stacji transformatorowej typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 5 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.
3. Na terenie 3.K ustala się ponadto realizację pompowni ścieków oraz możliwość realizacji oczyszczalni wód opadowych i roztopowych.

Rozdział 4.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 4 „Centrum”

§ 36. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 4:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 4.MN1,
 - b) 4.MN3,
 - c) 4.MN4,
 - d) 4.MN5,
 - e) 4.MN6,
 - f) 4.MN7,
 - g) 4.MN8,
 - h) 4.MN9;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej (o nie więcej niż czterech mieszkaniach w budynku) – 4.MN2;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług – 4.MW1;
- 4) tereny zabudowy wielorodzinnej:
 - 4.MW2,
 - 4.MW3,
 - 4.MW4;
- 5) tereny zabudowy wielorodzinnej – zespół mieszkań socjalnych – 4.MW5;
- 6) tereny zabudowy wielorodzinnej – zespół zapleczy gospodarczych dla terenu 2MW – 4.MW6;
- 7) tereny usług bytowych:
 - a) 4.U1,
 - b) 4.U5;
- 8) tereny usług:
 - a) 4.U4,
 - b) 4.U7,
 - c) 4.U11,
 - d) 4.U13,
 - e) 4.U15,
 - f) 4.U16;
- 9) teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 4.U2,
 - b) 4.U3,
 - c) 4.U6,

- d) 4.U8,
 - e) 4.U9,
 - f) 4.U12,
 - g) 4.U14;
- 10) tereny usług:
- a) obsługi ruchu turystycznego – 4.U10,
 - b) publicznych z zakresu administracji – 4.UA,
 - c) kultury – 4.UK,
 - d) oświaty i wychowania – 4.UO,
 - e) sportu i rekreacji – 4.US;
- 11) tereny zieleni urządzonej:
- a) parków:
 - 4.ZP1,
 - 4.ZP2,
 - 4.ZP3,
 - 4.ZP4,
 - b) skwerów – 4.ZP5;
- 12) tereny cmentarzy:
- a) historycznego cmentarza wyznaniowego (żydowskiego) – 4.ZC1,
 - b) historycznego cmentarza komunalnego – 4.ZC2,
 - c) cmentarza komunalnego:
 - 4.ZC3,
 - 4.ZC4;
- 13) tereny zieleni naturalnej – łąk, łęgów i zadrzewień śródpolnych – 4.Z;
- 14) tereny lasów i gruntów leśnych – zabudowy służącej prowadzeniu trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej:
- a) 4.ZL1,
 - b) 4.ZL2;
- 15) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieków wodnych – 4.WS;
- 16) tereny dróg publicznych:
- a) ulic w ciągu drogi klasy GP – 4.KD1,
 - b) placów:
 - 4.KD2,
 - 4.KD3,
 - 4.KD4,
 - 4.KD5,
 - c) ulic w ciągu dróg klasy Z – 4.KD6,
 - d) ulic w ciągu dróg klasy L:
 - 4.KD7,

- 4.KD8,

e) ulic w ciągu dróg klasy D:

- 4.KD9,

- 4.KD10;

17) tereny dróg wewnętrznych:

a) 4.KDW1,

b) 4.KDW2,

c) 4.KDW3,

d) 4.KDW4;

18) tereny parkingów:

a) 4.KP1,

b) 4.KP2,

c) 4.KP4,

d) 4.KP5;

19) tereny garaży – 4.KP3;

20) tereny ciągów pieszo – rowerowych:

a) 4.KX1,

b) 4.KX2;

21) tereny kolejowe:

a) 4.KK1,

b) 4.KK2,

c) 4.KK3,

d) 4.KK4;

22) tereny infrastruktury technicznej:

a) elektroenergetycznych stacji transformatorowych:

- 4.E1,

- 4.E2,

b) gazowniczej stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia – 4.G,

c) centrali telefonicznej – 4T.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się:

1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3;

2) zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:

a) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,

b) zagospodarowania terenów:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- usług.

§ 37. 1. Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednostce strukturalnej nr 4, z wyłączeniem terenu 4.MN2 ustala się:

1) możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z zastrzeżeniem pkt 4;
- b) lokalizację ww. budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - o powierzchni do 400 m² – od 40% do 60%,
 - o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 30% do 50%,
 - o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 40%,
 - o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 30%,
 - o powierzchni większej niż 1600 m² – do 20%, jednak powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 400 m²;
- d) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu pozbawionego zabudowy na terenie działki;
- e) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem – od 8 do 12 m,
 - w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 18 m,
 - w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m;
- f) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- g) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;

2) możliwość realizacji altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;

3) możliwość realizacji zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną, na terenie 4.MN7 bez jakichkolwiek ograniczeń, a na pozostałych terenach wyłącznie na zasadzie:

- a) odbudowy budynków,
- b) budowy budynku przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy działki i nie dalej jak na całej długości jego ściany zlokalizowanej przy tej granicy;

4) za wyjątkiem terenów: 4.MN3, 4.MN6 i 4.MN8 możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego na działce, jednak wyłącznie na działce, na której jest już budynek mieszkalny:

- a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku mieszkalnego,
- b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji ww. drugiego budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy.

2. Na terenie 4.MN1 ustala się ponadto:

1) zachowanie historycznych zasad kształtowania zabudowy w nowym zagospodarowaniu działek, a w szczególności sposobu zestawiania zabudowy na poszczególnych działkach w formie zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 2000 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - 1500 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - 400 m² w zabudowie szeregowej,

- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90° , a na łukach ulic w przedziale od 70° do 110° ;
 - c) szerokość frontu działki:
 - od 15 do 30 m w zabudowie wolnostojącej,
 - od 12 do 20 m w zabudowie bliźniaczej,
 - od 6 do 20 m w zabudowie szeregowej;
 - 3) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 4 m npt., a w budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz przy ul. Nowej 2 także do 7 m npt.;
 - 4) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 45° do 55° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 8 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 9 do 13 m npt. w budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
 - c) od 6 do 8 m npt. w pozostałych budynkach;
 - 5) w budynku mieszkalnym przy ul. Nowej 2 dopuszczalny także dach wielospadowy, symetryczny w obu profilach, o nachyleniu połaci 45° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny).
3. Na terenie 4.MN3 ustala się ponadto:
- 1) zachowanie istniejących podziałów na działki;
 - 2) zachowanie formy architektonicznej i wystroju elewacji budynku mieszkalnego, z możliwością rozbudowy i przebudowy;
 - 3) dopuszczalne przeznaczenie budynku na cele usług zgodnie z zasadami zagospodarowania dla przyległych terenów usługowych;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu:
 - a) części powstałej w wyniku rozbudowy – od 3 do 6 m npt.,
 - b) budynków niemieszkalnych – od 2 do 4 m npt.;
 - 5) dachy części powstałej w wyniku rozbudowy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 48° wyprowadzone poniżej okapu budynku mieszkalnego;
 - 6) dachy budynków niemieszkalnych jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 48° , z kalenicą na wysokości od 3 do 6 m npt.
4. Na terenie 4.MN4 ustala się ponadto:
- 1) zachowanie historycznych zasad kształtowania zabudowy pierzejowej od strony ulic: Wolności Spokojnej i Parkowej;
 - 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 700 m^2 ,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100° ,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 4 m npt.;
 - 4) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 8 do 10 m npt., a przy odbudowie także do 12 m npt. – w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 5 do 8 m npt. w pozostałych budynkach;
 - 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustaleń § 5 ust. 7.

5. Na terenie 4.MN5 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących podziałów na działki;
- 2) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 5 m npt.;
- 3) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 45° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 6 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) od 3 do 6 m npt. w pozostałych budynkach.

6. Na terenie 4.MN6 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejących podziałów na działki;
- 2) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 5 m npt.;
- 3) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 45° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 8 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) od 6 do 8 m npt. w pozostałych budynkach;
- 4) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenami: 4.U12, 4.U13, 4.U14 oraz 4.KP2, albo z częścią ww. terenów, jako obiektu usługowego pełniącego także funkcję dworca autobusowo – kolejowego, wg ustaleń w § 42 ust. 7 pkt 5.

7. Na terenie 4.MN7 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie historycznych zasad kształtowania zabudowy pierzejowej od strony ul. Wolności;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 700 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m;
- 3) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 7 m npt.;
- 4) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 8 do 12 m npt. – w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 5 do 8 m npt. w pozostałych budynkach;
- 5) możliwość lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków;
- 6) możliwość lokalizacji nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i nie więcej niż dwóch lokali usługowych (użytkowych) w jednym budynku mieszkalnym, w tym zakresie dopuszcza się realizację zabudowy, która nie jest klasyfikowana jako mieszkalna jednorodzinna, tylko jako mieszkalna wielorodzinna, mieszkalno-usługowa lub usługowa.

8. Na terenie 4.MN8 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m;
- 2) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 5 m npt.;

- 3) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48° z główną kalenicą dachu na wysokości:
- a) od 8 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 5 do 8 m npt. w pozostałych budynkach.
9. Na terenie 4.MN9 ustala się ponadto:
- 1) możliwość łączenia działek oraz nowego podziału terenu jak również podział terenu na działki spełniające następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki 700 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m;
- 2) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 4 m npt.;
- 3) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 48° z główną kalenicą dachu na wysokości od 8 do 10 m npt.;
- 4) dachy budynków niemieszkalnych jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 48° z główną kalenicą dachu na wysokości od 5 do 8 m npt.

§ 38. 1. Na terenie 4.MN2 ustala się:

- 1) możliwość realizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy wielorodzinnej odpowiadającej określonymu w § 36 ust. 1 pkt 2 przeznaczeniu terenu, zgodnie z poniższymi warunkami:
- a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - b) lokalizację ww. budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - o powierzchni do 400 m² – od 40% do 60%,
 - o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 30% do 50%,
 - o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 40%,
 - o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 30%,
 - o powierzchni większej niż 1600 m² – do 20%, jednak powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 400 m²;
 - d) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
 - e) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 4 m npt., a w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych także do 7 m npt.;
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zwróconym do frontu działki szczytem – od 8 do 12 m,
 - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 18 m,
 - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym od 12 m,
 - w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m;
 - g) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 45° do 55° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - od 8 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych,
 - od 6 do 8 m npt. w pozostałych budynkach, albo dachy wielospadowe symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 55° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny) z kalenicą na wysokości:
 - od 10 do 12 m npt. w budynkach mieszkalnych,

- od 6 do 9 m npt. w pozostałych budynkach;

h) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;

i) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku.

2) zachowanie historycznych zasad kształtowania zabudowy w nowym zagospodarowaniu działek, a w szczególności sposobu zestawiania zabudowy na poszczególnych działkach w formie zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 2000 m² w zabudowie wolnostojącej,

- 1500 m² w zabudowie bliźniaczej,

- 1000 m² w zabudowie wielorodzinnej,

b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, a na łukach ulic w przedziale od 70° do 110°;

c) szerokość frontu działki:

- od 15 do 30 m w zabudowie wolnostojącej,

- od 12 do 20 m w zabudowie bliźniaczej,

- od 12 m w zabudowie wielorodzinnej.

2. Na terenie 4.MN2 dopuszcza się:

1) realizację altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;

2) realizację zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną, jednak wyłącznie na zasadzie:

a) odbudowy budynków,

b) budowy budynku przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy działki i nie dalej jak na całej długości jego ściany zlokalizowanej przy tej granicy;

3) z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej, realizację drugiego budynku mieszkalnego na działce, jednak wyłącznie na działce, na której jest już budynek mieszkalny:

a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku mieszkalnego,

b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji ww. drugiego budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy.

§ 39. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się:

1) możliwość realizacji nowej zabudowy, przy czym nowa zabudowa winna odpowiadać warunkom ustalonym odpowiednio dla każdego terenu w ust. 2 – 7;

2) możliwość realizacji zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną, na zasadzie:

a) odbudowy budynków,

b) budowy budynku przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy działki i nie dalej jak na całej długości jego ściany zlokalizowanej przy tej granicy.

2. Na terenie 4.MW1 ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej i usługowej, jednak z zachowaniem poniższych parametrów zabudowy;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych we frontowej linii zabudowy;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki – od 30% do 50%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem – od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu:
 - z jedną klatką schodową – od 10 do 24 m,
 - z dwoma klatkami schodowymi – od 20 do 34 m,
 - z trzema i więcej klatkami schodowymi – od 30 do 50 m,
 - c) w pozostałych budynkach – od 5 do 24 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu:
 - a) w budynkach mieszkalnych od 6 do 12 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 6 m npt.;
- 7) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 55°, albo dachy wielospadowe symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 55° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny), z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 10 do 15 m npt. w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 6 do 9 m npt. w pozostałych budynkach;
- 8) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 9) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 10) możliwość realizacji altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
- 11) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, a na łukach ulic w przedziale od 70° do 110°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m.

3. Na terenie 4.MW2 ustala się ponadto możliwość zagospodarowania terenu w jednym z dwóch wariantów:

- 1) uzupełnienia istniejącej zabudowy osiedla bloków mieszkalnych, zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) rozbudowa budynków istniejących z możliwością nadbudowy o nie więcej niż 3 m powyżej istniejącej kalenicy, w obrysie stanowiącym nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku, albo budowa nowych budynków niemieszkalnych na działce o wysokości do 5 m npt.;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy terenu do 20%;
 - c) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 40%;
 - d) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynkach istniejących dopuszczalne zwiększenie o nie więcej niż 20%,

- w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m;

e) dachy budynków jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 20° oraz o kalenicach równoległych do kierunków kalenic budynków istniejących,

f) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:

- minimalna powierzchnia działki 2000 m²,

- kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 60° do 120°,

- szerokość frontu działki od 30 m; albo

2) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z poniższymi warunkami:

a) scalenie wszystkich działek w obrębie terenu, a następnie ich podział na działki stanowiące drogi i place wewnętrzne z zachowaniem następujących warunków:

- szerokość pasów dróg wewnętrznych, których przebiegi określono w rysunku nr 4, nie mniejsza niż 8 m,

- szerokość pasów pozostałych dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów – nie mniejsza niż 5 m,

- minimum jeden plac przeznaczony na teren rekreacji dla mieszkańców osiedla o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²,

- zachowanie ogólnej dostępności ww. dróg i placów dla ruchu pieszego i rowerowego, w kierunkach określonych na rysunku nr 4, a także na działki budowlane spełniające następujące warunki:

- minimalna powierzchnia działki 300 m²,

- kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 60° do 120°,

- szerokość frontu działki od 9 m,

b) zabudowa pierzejowa wzdłuż ww. dróg i placów wewnętrznych, a także zabudowa wzdłuż pozostałych granic terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych w rysunku nr 4,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 30% do 60%,

d) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;

e) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym – całą szerokość frontu działki

- w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m;

f) wysokość okapu:

- w budynku mieszkalnym – od 6 do 10 m npt.,

- w pozostałych budynkach – od 3 do 7 m npt.,

g) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 50°,

h) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki, na wysokości:

- w budynku mieszkalnym – od 9 do 15 m npt.,

- w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m npt.

4. Na terenie 4.MW3 ustala się ponadto:

1) lokalizację budynków mieszkalnych we frontowej linii zabudowy;

2) możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

a) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 30% do 60%,

b) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 20%,

c) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym z jedną klatką schodową – od 10 do 24 m,
- w budynku mieszkalnym z dwoma klatkami schodowymi – od 20 do 34 m,
- w budynku mieszkalnym z trzema i więcej klatkami schodowymi – od 30 do 50 m,
- w pozostałych budynkach – od 5 do 24 m,

d) wysokość okapu:

- w budynku mieszkalnym – od 6 do 8 m npt.,
- w pozostałych budynkach – od 3 do 5 m npt.,

e) dachy budynków dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48°, z kalenicą na wysokości:

- w budynku mieszkalnym – od 11 do 14 m npt.,
- w pozostałych budynkach – od 5 do 9 m npt.,

f) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;

g) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;

3) możliwość realizacji altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;

4) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:

a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,

b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, a na łukach ulic w przedziale od 70° do 110°,

c) szerokość frontu działki od 20 m.

5. Na terenie 4.MW4 ustala się ponadto:

1) lokalizację budynków mieszkalnych we frontowej linii zabudowy;

2) możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

a) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 20% do 40%,

b) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 40%,

c) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym z jedną klatką schodową – od 10 do 24 m,
- w budynku mieszkalnym z dwoma klatkami schodowymi – od 20 do 34 m,
- w budynku mieszkalnym z trzema i więcej klatkami schodowymi – od 30 do 50 m,
- w pozostałych budynkach – od 20 do 50 m,

d) wysokość okapu:

- w budynku mieszkalnym – od 6 do 8 m npt.,
- w pozostałych budynkach – od 3 do 5 m npt.,

e) dachy budynków dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48°, z kalenicą na wysokości:

- w budynku mieszkalnym – od 11 do 14 m npt.,
- w pozostałych budynkach – od 5 do 9 m npt.,

f) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;

- g) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 3) możliwość realizacji altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
- 4) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, a na łukach ulic w przedziale od 70° do 110°,
 - c) szerokość frontu działki od 30 m;
- 5) lokalizację akcentu urbanistycznego o wysokości do 15 m npt. i wymiarach poziomych do 6 m, zgodnie z oznaczeniem w rysunku.
6. Na terenie 4.MW5 ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, z możliwością przebudowy, rozbudowy, odbudowy, a także budowy nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – w formie jednorodnych brył – bloków z mieszkaniami socjalnymi w formie budynków wielorodzinnych, w tym z samodzielnymi wejściami do każdego lokalu mieszkalnego;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 20% do 40%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%;
 - 4) szerokość elewacji frontowej od 8 do 100 m;
 - 5) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 3,5 m npt.;
 - 6) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 25° do 45° z główną kalenicą dachu na wysokości od 6 do 12 m npt.;
 - 7) zachowanie istniejących podziałów na działki, z możliwością łączenia działek.
7. Na terenie 4.MW6 ustala się ponadto:
- 1) możliwość realizacji nowej zabudowy, jednak wyłącznie zespołu budynków niemieszkalnych, w szczególności gospodarczych i garażowych, przynależnych do lokali mieszkalnych na terenie 2.MW, zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 20% do 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 30%,
 - c) szerokość elewacji frontowej od 10 do 30 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 5 m npt.,
 - e) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°, z kalenicą na wysokości od 5 do 9 m npt.,
 - f) dachy o kalenicach równoległych do frontu działki;
 - 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 200 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 m.

§ 40. 1. Na wszystkich terenach usług bytowych w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się:

- 1) możliwość budowy obiektu handlowo – usługowego wraz z towarzyszącymi:
 - a) ogólnodostępnym parkingiem,

- b) terenem zieleni urządzonej;
- 2) możliwość realizacji zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną, na zasadzie:
 - a) odbudowy budynków,
 - b) budowy budynku przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy działki i nie dalej jak na całej długości jego ściany zlokalizowanej przy tej granicy, a także od strony terenów dróg i ciągów pieszo – rowerowych;
- 3) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek, tak aby cały teren stanowił jedną działkę.

2. Na terenie 4.U1 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 30% do 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 10%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 20 do 40 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 6 do 12 m npt.;
- 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 6) główne kalenice ww. dachów dwuspadowych lub wielospadowych, a także attyki równoległe do kierunków określonych na rysunku nr 4;
- 7) w elewacji frontowej (od strony terenu 4.KD6) obowiązek zróżnicowania fakturą lub ryzalitem trzech lub dwóch części elewacji o szerokości od 12 do 20 m, a także zaznaczenie linii poziomych na wysokości od 3 do 4 m npt. oraz przy górnej krawędzi elewacji;
- 8) realizacja obsadzonego szpalarem drzew ciągu pieszo – rowerowego w przebiegu oznaczonym na rysunku;
- 9) możliwość zagospodarowania terenu także na potrzeby usług obsługi ruchu turystycznego;
- 10) możliwość zachowania istniejącego obiektu handlowego, jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem ww. warunków, albo z możliwością zmiany istniejących gabarytów o nie więcej niż 20% oraz traktując obowiązującą linię zabudowy jak linię nieprzekraczalną.

3. Na terenie 4.U5 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 25% do 45%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 5%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 30 do 50 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz budynku od 5 do 9 m npt.;
- 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 6) wskaźniki wymienione w pkt 1 i 2 należy odnosić do powierzchni terenu wyznaczonej na rysunku liniami rozgraniczającymi.

§ 41. 1. Na terenie 4.U3 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 30% do 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 10%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 15 do 25 m;
- 4) kalenice:
 - a) równoległe lub prostopadłe do kierunków określonych na rysunku nr 4,
 - b) na wysokości od 10 do 12 m npt., a w budynkach odległych o nie mniej niż 15 m od frontu także od 6 m npt.;

- 5) wysokość górnej krawędzi okapu od 5 do 7 m npt., a w budynkach odległych o nie mniej niż 15 m od frontu także od 3 m npt.;
- 6) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu o kącie nachylenia połaci dachowych 38° do 48°;
- 7) możliwość sytuowania budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 8) zachowanie dostępu dla służb technicznych do terenu 4.E2;
- 9) możliwość scalenia terenu i podziału na działki z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki przylegającej co najmniej jedną z granic do dróg publicznych 800 m²,
 - b) minimalna powierzchnia pozostałych działek 100m²,
 - c) szerokość frontu działki przylegającej co najmniej jedną z granic do dróg publicznych od 20 do 40 m,
 - d) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 70° do 110°,
 - e) działki stanowiące drogi i place wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 10) możliwość przyłączenia terenu w całości lub części do sąsiedniego terenu 4.U10 i zagospodarowanie wg zasad obowiązujących dla tego terenu, jednak pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt 4 lit. a, pkt 7, pkt 8-9.

2. Na terenie 4.U7 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 10% do 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 50%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 15 do 30 m;
- 4) wysokość kalenicy od 8 do 12 m npt.;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 8 m npt.;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 48°;
- 7) możliwość scalenia terenu i podziału na działki z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki od 20 do 25 m,
 - c) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 70° do 110°.

3. Na terenie 4.U11 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 50% do 80%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5%;
- 3) zabudowa pierzejowa z uwzględnieniem linii zabudowy określonych w rysunku nr 4, poza tym możliwość sytuowania budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) szerokość elewacji frontowej od 15 m do całej szerokości frontu działki;
- 5) wysokość okapu od 6 do 8 m npt.;
- 6) wysokość kalenicy od 10 do 12 m npt.;
- 7) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 50°;
- 8) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
- 9) zachowanie istniejącego podziału na działki.

4. Na terenie 4.U13 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 20% do 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5%;

- 3) możliwość sytuowania budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy, jednak wyłącznie jako rozbudowy istniejącego zabytkowego spichlerza w kierunku granicy z terenem 4.U12, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) wysokość okapu od 3 do 5 m npt.,
 - b) wysokość kalenicy od 4,5 do 6 m npt.,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 10° do 20°,
 - d) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
- 5) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenami: 4.MN6, 4.U12, 4.U14 oraz 4.KP2, albo z częścią ww. terenów, jako obiektu usługowego pełniącego także funkcję dworca autobusowo – kolejowego, wg ustaleń w § 42 ust. 7 pkt 5;
- 6) możliwość scalenia terenu.

5. Na terenie 4.U15 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 30% do 45%, a w przypadku realizacji garażu podziemnego lub garażu na dachu obiektu - także do 70%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 15%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 30 do 70 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz budynku od 5 do 12 m npt.;
- 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 6) realizację w miejscu oznaczonym jako dominanta na rysunku nr 4 obiektu budowlanego o powierzchni zabudowy do 10 m² oraz o wysokości do 25 m npt.

6. Na terenie 4.U16 ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług związanych ze sprzedażą detaliczną paliw;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 10% do 50%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 5%;
- 4) szerokość elewacji frontowej od 10 do 40 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 4 do 6 m npt.;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 7) realizację w miejscu oznaczonym jako akcent urbanistyczny na rysunku nr 4:
 - a) obiektu budowlanego o powierzchni zabudowy do 10 m² oraz o wysokości do 25 m npt., albo
 - b) wyniesionej nie więcej niż 10 m ponad wysokość określoną w pkt 5 części budynku na nie więcej jak 10% powierzchni zabudowy całego obiektu.

§ 42. 1. Na wszystkich terenach usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się:

- 1) możliwość budowy budynków niemieszkalnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalami usługowymi, z zachowaniem następujących ograniczeń:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne jednorodzinne z lokalem usługowym zlokalizowane we frontowej linii zabudowy, z wyłączeniem obiektów istniejących zlokalizowanych poza frontową linią zabudowy,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki;
- 2) możliwość realizacji zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną;
- 3) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością scalenia działek.

2. Na terenie 4.U2 ustala się ponadto:

1) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na działkach o powierzchni do 700 m² od 40% do 90%,
- b) na działkach o powierzchni większej od 700 m² i nie większej niż 2000 m² - od 20% do 50%,
- c) na działkach o powierzchni większej niż 2000 m² od 10% do 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%;

3) szerokość elewacji frontowej od 5 do 30 m;

4) wysokość okapu do 5 m npt.;

5) wysokość kalenicy do 8 m npt.;

6) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kierunków oznaczonych na rysunku nr 4;

7) możliwość scalenia i podziału terenu na działki, z zachowaniem następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki 100 m², przy czym w przypadku działki wydzielanej w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 700 m²,
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
- c) szerokość frontu działki od 24 m.

3. Na terenie 4.U4 ustala się:

1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 30% do 80%;

2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 5%;

3) możliwość sytuowania budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

4) szerokość elewacji frontowej:

- a) od 10 do 15 m - w budynkach oddległych od granicy z terenem 4.KD1 o nie mniej niż 20 m,
- b) od 3 do 60 m, jednak nie więcej niż szerokość działki - w pozostałych budynkach;

5) wysokość górnej krawędzi okapu:

- a) od 6 do 10 m npt. w budynkach oddległych od granicy z terenem 4.KD1 o nie mniej niż 20 m,
- b) w pozostałych budynkach od 3 do 10 m npt.;

6) dachy, z główną kalenicą dachu na wysokości od 8 do 15 m npt., dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 55°, a w budynkach oddalonych o nie mniej niż 20 m od granicy z terenem 4.KD1, także dachy wielospadowe symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 55° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny);

7) dachy pozostałych budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu, przy czym górna krawędź ww. dachów oraz attyki nie wyższa niż 15 m npt.;

8) kalenice dachów, z wyłączeniem budynków oddległych od granic z terenami 4.KD1 o nie mniej niż 20 m - równoległe do kierunków określonych na rysunku nr 4;

9) scalenie terenu i możliwość podziału na działki z zachowaniem następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki przylegającej co najmniej jedną z granic do dróg publicznych 800 m²,
- b) minimalna powierzchnia pozostałych działek 200 m²,
- c) szerokość frontu działki przylegającej co najmniej jedną z granic do dróg publicznych od 20 do 25 m,
- d) kąt pomiędzy frontem działki od strony terenów 4.KD1 oraz 4.KD7, a liniami podziału na działki – 90°;
- e) działki stanowiące drogi i place wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

10) zachowanie ogólnej dostępności ww. dróg i placów dla ruchu pieszego i rowerowego, w kierunkach określonych na rysunku nr 4.

4. Na terenie 4.U6 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 20% do 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 10 do 24 m, a w zabudowie pierzejowej także do całej szerokości działki;
- 4) wysokość okapu:
 - a) od 3 do 4 m npt. – w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 15 m od frontu działki,
 - b) do 5 m npt. – w pozostałych budynkach;
- 5) wysokość kalenicy:
 - a) od 7 do 10 m npt. – w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 15 m od frontu działki,
 - b) do 8 m npt. – w pozostałych budynkach;
- 6) dachy:
 - a) dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°, o kalenicach równoległych do kierunków oznaczonych na rysunku nr 4 – w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 15 m od frontu działki,
 - b) jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 20°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kierunków oznaczonych na rysunku nr 4 – w pozostałych budynkach;
- 7) możliwość scalenia i podziału terenu na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 20 m;
- 8) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez lokali usługowych, a także ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków dla budynków mieszkaniowych z lokalami usługowymi określonych na niniejszym terenie;
- 9) możliwość przyłączenia terenu do przyległych terenów: 4.US, 4.KP1 lub 4.ZP4, a także zagospodarowania terenu odpowiednio zgodnie z ustaleniami dla ww. terenów.

5. Na terenie 4.U8 ustala się ponadto:

- 1) realizację zabudowy pierzejowej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - a) o powierzchni do 400 m² – od 50% do 75%,
 - b) o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 40% do 60%,
 - c) o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 50%,
 - d) o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 40%,
 - e) o powierzchni większej niż 1600 m² – do 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5%;
- 4) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°, o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku.
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu:
 - a) w budynkach mieszkalnych lub usługowych od 6 do 10 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 6 m npt.;

6) możliwość scalenia i podziału terenu na działki, z zachowaniem następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki 400 m²,
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
- c) szerokość frontu działki od 12 do 30 m,
- d) wydzielenie drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd od ul. Szkolnej do terenu 4.T oraz do działek w obrębie niniejszego terenu.

6. Na terenie 4.U9 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 40% do 60%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 25%;
- 3) wysokość górnej krawędzi okapu:
 - a) w budynkach mieszkalnych lub usługowych od 5 do 7 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach do 6 m npt.;
- 4) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku, dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 50°, albo wielospadowe symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 55° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny), z główną kalenicą dachu na wysokości od 9 do 14 m npt;
- 5) dachy pozostałych budynków o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku, jednospadowe lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 20°, z główną kalenicą dachu na wysokości do 9 m npt.;
- 6) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m.

7. Na terenie 4.U12 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 30% do 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5%;
- 3) możliwość sytuowania budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy, zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) szerokość elewacji frontowej od 12 do 18 m,
 - b) wysokość okapu od 3 do 4 m npt.,
 - c) wysokość kalenicy od 4,5 do 6 m npt.,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 10° do 20°,
 - e) możliwość stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° do 20° jednak wyłącznie w budynkach oddalonych od frontu o nie mniej niż 15 m,
 - f) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
- 5) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenami: 4.MN6, 4.U13, 4.U14 oraz 4.KP2, albo z częścią ww. terenów, jako obiektu usługowego pełniącego także funkcję dworca autobusowo – kolejowego, wg następujących ustaleń:
 - a) bezwzględne zachowanie budynków do zachowania oznaczonych na rysunku nr 4, przy czym z możliwością ich rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, albo zgodnie z poniższymi warunkami:

- wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 4 m npt.,
 - wysokość górnej krawędzi attyki od 3,5 do 4,5 m npt.,
 - wysokość kalenicy dachu od 3,5 do 5 m npt.,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
- b) możliwość realizacji wiat lub zadaszeń o dachach: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, a także powłokowych i o profilach krzywoliniowych – także poza obszarem oznaczonym liniami zabudowy,
- c) możliwość realizacji stanowisk odjazdowych lub peronów dla autobusów, a także innych niż budynki obiektów budowlanych typowych dla obiektów dworcowych oraz nie więcej niż trzech kiosków – także poza obszarem oznaczonym liniami zabudowy,
- d) możliwość budowy przejścia poziomego pod ulicą na terenie 4.KD7 i dalej w kierunku peronu kolejowego i terenu 7.KD4 – także poza obszarem oznaczonym liniami zabudowy – w kierunku oznaczonym na rysunku nr 4;
- 6) zachowanie istniejącego podziału na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 do 60 m.
8. Na terenie 4.U14 ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 20% do 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10%;
 - 3) możliwość realizacji nowej zabudowy, jednak wyłącznie jako rozbudowy istniejącego budynku dworca kolejowego, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) wysokość okapu od 3 do 5 m npt.,
 - b) wysokość kalenicy od 4 do 6 m npt.,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe symetryczne w profilu lub wielospadowe symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci równym do nachylenia połaci w budynku poddawany rozbudowie,
 - d) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
 - 4) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenami: 4.MN6, 4.U12, 4.U13 oraz 4.KP2, albo z częścią ww. terenów, jako obiektu usługowego pełniącego także funkcję dworca autobusowo – kolejowego, wg ustaleń w ust. 7 pkt 5;
 - 5) możliwość zachowania istniejącego podziału terenu, a także możliwość jego scalenia.

§ 43. 1. Na terenie 4.U10 ustala się:

- 1) zachowanie obecnej funkcji terenu oraz zabudowy, w tym charakterystycznego detalu, z możliwością: rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50° z kalenicą równoległą do kierunku określonego na rysunku nr 4, na wysokości od 8 do 14 m npt., a nad dobudówkami lub budynkami położonymi w odległości nie mniejszej niż 20 m od frontu działki także dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° z kalenicą na wysokości do 8 m npt.,
 - b) szerokość elewacji frontowej od 8 do 20 m, w budynkach położonych w odległości nie mniejszej niż 20 m od frontu także od 4 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 7 m npt.;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 30% do 60%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 15%;

- 4) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek;
- 5) możliwość przyłączenia terenu do terenu 4.U3 lub 4.MN3, a także zagospodarowania terenu zgodnie z odpowiednimi ustaleniami dla ww. terenów, w tym zmianę przeznaczenia i funkcji obiektów zgodną z tymi ustaleniami.

2. Na terenie 4.UA ustala się:

- 1) zachowanie obecnej funkcji terenu oraz historycznej zabudowy, w tym charakterystycznego detalu i elewacji z czerwonej cegły, z możliwością: rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 55°, albo dachy wielospadowe symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 55° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny), z główną kalenicą dachu na wysokości od 8 do 15 m npt.,
 - b) szerokość elewacji frontowej od 8 do 60 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 8 m npt.;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 15% do 40%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 4) możliwość wprowadzenia innych funkcji usługowych:
 - a) handlu detalicznego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²,
 - b) łączności i telekomunikacji, w tym sprzedaży usług związanych z łącznością i telekomunikacją – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²,
 - c) gastronomii – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²,
 - d) usługi zamieszkania zbiorowego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m²,
 - e) usługi: biurowe, prawne, projektowe, doradcze i administracyjne – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²;
- 5) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 400 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 m.

3. Na terenie 4.UK ustala się:

- 1) zachowanie obecnej funkcji terenu oraz zabudowy, w tym charakterystycznego detalu i podziałów elewacji, z możliwością: rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 10° do 30° z główną kalenicą dachu na wysokości od 5 do 15 m npt.,
 - b) szerokość elewacji frontowej od 30 do 60 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 10 m npt.;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 40% do 50%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 15%;
- 4) możliwość wprowadzenia innych funkcji usługowych:
 - a) handlu detalicznego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²,
 - b) rozrywki – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 1500 m², przy czym wyłącznie w przyziemiu lub piwnicach budynku,
 - c) gastronomii – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m²,

- d) usługi zamieszkania zbiorowego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m²,
 - e) usługi: biurowe, prawne, projektowe, doradcze i administracyjne – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²;
- 5) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek.
4. Na terenie 4.UO ustala się:
- 1) zachowanie obecnej funkcji terenu oraz historycznej zabudowy, w tym charakterystycznego detalu i podziałów elewacji, z możliwością: rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dachy nad głównymi bryłami budynków – dwuspadowe mansardowe, w tym naczółkowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci stromej (mansardy) od 60° do 80° oraz łagodnej (nad mansardą) od 30° do 45°, z główną kalenicą dachu równoległą do kierunków określonych na rysunku nr 4, na wysokości od 8 do 15 m npt.,
 - b) dachy nad częściami budynków wyprowadzonymi z głównej bryły, nad dobudówkami lub łącznikami – wielospadowe, symetryczne w profilach, o nachyleniu połaci od 45° do 60°, z główną kalenicą dachu równoległą lub prostopadłą do kierunków określonych na rysunku nr 4, na wysokości od 6 do 15 m npt.,
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - głównych brył budynków od 18 do 60 m,
 - dobudówek i łączników od 3 do 30 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi okapu od 3 do 10 m npt.,
 - e) wysokość górnej krawędzi mansardy – odpowiednio w każdym budynku od 2 do 4 m powyżej okapu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 15% do 30%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
 - 4) możliwość wprowadzenia innych funkcji usługowych:
 - a) handlu detalicznego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m²,
 - b) gastronomii – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 1000 m²,
 - c) usługi zamieszkania zbiorowego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 8000 m²,
 - d) usługi: biurowe, prawne, projektowe, doradcze i administracyjne – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²;
 - 5) możliwość zachowania lub wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, jednak w jednej części terenu o powierzchni nie większej niż 2000 m²;
 - 6) zachowanie dostępu dla służb technicznych do terenu 4.E2;
 - 7) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 20 m.
5. Na terenie 4.US ustala się:
- 1) zachowanie istniejących obiektów oraz infrastruktury związanej ze sportem i kulturą fizyczną, a także nowych obiektów, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) szerokość elewacji frontowej budynków od 20 do 100 m, a stadionu także do 200 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość budynków od 6 do 20 m npt., a stadionu do 30 m npt.,

- c) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 60°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 2) lokalizację akcentów urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu do 80%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 10%;
- 5) możliwość wprowadzenia innych funkcji usługowych:
 - a) handlu detalicznego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m²,
 - b) gastronomii – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 2000 m²,
 - c) usługi zamieszkania zbiorowego – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 8000 m²,
 - d) usługi: biurowe, prawne, projektowe, doradcze i administracyjne – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 250 m²;
- 6) możliwość zachowania lub wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, jednak w jednej części terenu o powierzchni nie większej niż 500 m²;
- 7) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 50 m.

§ 44. 1. Na wszystkich terenach zieleni urządzonej w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 2 – 7;
- 2) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 3) ogólną dostępność terenu;

2. Na terenie 4.ZP1 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza, którego granice oznaczono na rysunku nr 4, w szczególności przez zachowanie istniejących:
 - a) rozplanowania alejek, w tym głównej alei obsadzonej szpalerami drzew w przebiegu w osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku nr 1,
 - b) zadrzewień, z możliwością uzupełnienia drzewostanu gatunkami drzew liściastych i iglastych, a także uzupełnienia zielenią niską i krzewami;
- 2) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu – poza terenem ww. dawnego cmentarza w sposób swobodny, za wyjątkiem oznaczonej na rysunku osi kompozycyjnej wzdłuż granicy z terenem 4.US;
- 3) zachowanie istniejącej ekspozycji sprzętu wojskowego z możliwością jej rekompozycji i uzupełnienia o nowe eksponaty;
- 4) możliwość realizacji boisk do gier zespołowych poza obszarem ww. dawnego cmentarza;
- 5) możliwość zagospodarowania terenu dawnego cmentarza i osi kompozycyjnej, o której mowa w pkt 2, w sposób swobodny, stosując odpowiednio ustalenia pkt 2, o ile wynikać to będzie z uzgodnienia dokonanego przez WKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem skutecznego zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

3. Na terenie 4.ZP2 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu stanowiącego przedpole widokowe obszaru staromiejskiego w formie błonia, tzn. dużej trawiastej przestrzeni;

- 2) realizację ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż granic z jednostkami 1, 5 oraz 6;
- 3) realizację wzdłuż ww. ciągu rzędu latarni, ławek, szpaleru drzew lub krzewów.

4. Na terenie 4.ZP3 ustala się ponadto:

- 1) realizację ciągu pieszo – rowerowego w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 4
- 2) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu,
- 3) możliwość budynku dla obsługi osób korzystających z parku i przyległych terenów: parkingu, cmentarzy, usług (sanitariaty, punkt informacyjny) – nie wyższego niż 8 m npt. oraz na powierzchni do 150 m², przy czym z zachowaniem następujących warunków:
 - a) odległość od granic terenu 4.ZC1 nie mniejsza niż 50 m,
 - b) odległość od granic terenu 4.KP1 nie większa niż 30 m;
- 4) możliwość zagospodarowania części terenu położonej pomiędzy terenami 4.KP1 i 4.KD9 na potrzeby związane z handlem detalicznym:
 - a) wyłączonego z zabudowy budynkami,
 - b) z miejscami do rozstawienia przenośnych straganów lub rzędami wiat ustawionych równolegle lub prostopadłe do granicy z terenem 4.KD9, spełniających następujące warunki:
 - kalenice równoległe lub prostopadłe do ww. granicy na wysokości od 3 do 4 m npt.,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu o kącie nachylenia do 20°,
 - okap na wysokości od 2,2 do 3 m npt.;
- 5) możliwość zagospodarowania w formie parku leśnego.

5. Na terenie 4.ZP4 ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu;
- 2) możliwość realizacji obiektów sportowo – rekreacyjnych innych niż budynki, w szczególności:
 - a) wiaty lub obiektów kontenerowych: sanitariatów, małej gastronomii, muszli koncertowej – nie wyższych niż 8 m npt. oraz na łącznej powierzchni do 250 m²,
 - b) realizacji niezbędnych budowli ziemnych, murów oporowych;
- 3) obowiązek zachowania nie mniej niż 50% terenu, jako pokrytego drzewostanem;
- 4) możliwość zagospodarowania w formie parku leśnego.

6. Na terenie 4.ZP5 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu w formie:

- 1) skweru z możliwością realizacji:
 - a) głównego ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż oznaczonej na rysunku nr 4 osi kompozycyjnej, w tym z podkreśleniem ww. osi rzędami drzew po obu stronach ww. ciągu oraz rzędem latarni parkowych,
 - b) bocznych alejek spacerowych,
 - c) murków oporowych, schodów terenowych, klombów, ogrodów skalnych itp. elementów zagospodarowania terenu; albo
- 2) placu targowego:
 - a) wyłączonego z zabudowy budynkami,
 - b) z rzędami wiat ustawionych równoległe do osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku nr 4 po obu jej stronach, spełniających następujące warunki:
 - kalenice równoległe do ww. osi kompozycyjnej na wysokości od 3 do 4 m npt.,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu o kącie nachylenia do 20°,

- okap na wysokości od 2,2 do 3 m npt.

§ 45. 1. Na terenie 4.ZC1 ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego cmentarza żydowskiego, w szczególności przez:

- 1) zachowanie, konserwację i pielęgnację:
 - a) historycznego układu przestrzennego cmentarza,
 - b) muru wzdłuż jego granic,
 - c) macew, stel,
 - d) drzewostanu (dęby, wiąz, kasztanowiec, świerki i jesiony, żywotnik);
- 2) zagospodarowanie terenu jako lapidarium lub nieczynnego cmentarza – pomnika diaspory żydowskiej w Mirosławcu;
- 3) możliwość rewaloryzacji cmentarza, w tym także realizacji nowych pomników w formie macew lub stel, jednak wyłącznie z zachowaniem historycznych form i zasad lokalizacji ww. obiektów.

2. Na terenie 4.ZC2 ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego cmentarza komunalnego (dawnego ewangelickiego) z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 7 oraz:

- 1) zachowanie, konserwację i pielęgnację:
 - a) historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym układu alej i kwater,
 - b) drzewostanu, w tym drzew tworzących szpalery i aleje,
 - c) kaplicy cmentarnej, z możliwością jej remontu lub przebudowy, jednak bez zmian w zewnętrznej formie obiektu;
- 2) utrzymanie funkcji terenu.

3. Na terenie 4.ZC3 ustala się zachowanie cmentarza komunalnego oraz kontynuację kompozycji terenu 4.ZC2, przez:

- 1) przedłużenie alei cmentarnych i układu kwater;
- 2) obsadzenie ww. alei oraz granic terenu szpalerami drzew.

4. Tereny cmentarzy są terenami wyłączonymi z zabudowy, z wyłączeniem:

- 1) możliwości realizacji nagrobków i pomników nagrobnych lub cmentarnych, jednak nie wyższych niż 4 m npt.;
- 2) możliwości realizacji kolumbariów na terenie 4.ZC3 i 4.ZC4;
- 3) możliwości realizacji oświetlenia terenu i innych obiektów infrastrukturalnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 4) możliwości realizacji ew. murów oporowych;
- 5) zachowania istniejącej kaplicy na terenie 4.ZC2, z możliwością jej przebudowy, jednak bez zmiany formy zewnętrznej.

§ 46. Na terenach 4.ZL ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków służących produkcji leśnej z możliwością: zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy odpowiednim zastosowaniu parametrów zabudowy określonych w przepisach:
 - a) § 38 ust. 1 i 2 dla terenu 4.ZL1,
 - b) § 39 ust. 1 i 2 dla terenu 4.ZL2;
- 2) zakaz wprowadzania innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w przypadku wyłączenia terenu, w całości lub w części, z trwałego zarządu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na podstawie przepisów o lasach, po wprowadzeniu do ewidencji gruntów dla całości lub części terenu oznaczenia „B”, zamiast „Ls”, możliwość zagospodarowania odpowiedniej części terenu zgodnie z ustaleniami:

- a) § 38 ust. 1 i 2 na terenie 4.ZL1,
- b) § 39 ust. 1 i 2 na terenie 4.ZL2.

§ 47. Na terenie 4.Z ustala się:

1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem:

- a) budowy obiektów melioracji i gospodarki wodnej,
- b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy linii infrastruktury technicznej,
- c) budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej,
- d) realizacji ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, w tym przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi, w tym w miejscach oznaczonych na rysunku nr 4;

2) zachowanie występujących: cieków wodnych, obiektów drenarskich i melioracyjnych;

3) możliwość zagospodarowania terenu zielenią wysoką w formie szpalerów i remiz, przy zachowaniu 90% powierzchni terenu jako niezadrzewionych: łąk, pastwisk, łągów i trzcinowisk.

§ 48. Na terenie 4.WS ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3.

§ 49. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 4.KD1 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi krajowej nr 10 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10;
- 2) możliwość obsadzenia ulicy szpalerami drzew.

3. Na terenie 4.KD2 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie placu, z dominantą przestrzenną – wg oznaczeń na rysunku nr 4;
- 2) możliwość przebudowy jezdni;
- 3) możliwość realizacji parkingu oraz placu targowego:
 - a) wyłączonego z zabudowy budynkami,
 - b) z rzędami wiat ustawionych równolegle jednej lub dwóch granic terenu, spełniających następujące warunki:
 - kalenice równoległe do ww. granic terenu na wysokości od 3 do 4 m npt.,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu o kącie nachylenia do 20°,
 - okap na wysokości od 2,2 do 3 m npt.

4. Na terenie 4.KD3 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie placu, z charakterystycznymi skupinami drzew – wg oznaczeń na rysunku nr 4;
- 2) zachowanie pomnika poświęconego lotnikom;
- 3) możliwość przebudowy jezdni, przy czym z zachowaniem historycznego układu dróg w rysunku posadzki placu,
- 4) zachowanie historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza, którego granice oznaczono na rysunku nr 4, w szczególności przez zachowanie istniejących:

- c) rozplanowania alejek, w tym głównej alei obsadzonej szpalerami drzew w przebiegu w osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku nr 1,
- d) zadrzewień, z możliwością uzupełnienia drzewostanu gatunkami drzew liściastych i iglastych, a także uzupełnienia zielenią niską i krzewami,

- z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) zachowanie istniejącego dojazdu do terenu 4.KDW2 oraz możliwość jego poprowadzenia w przebiegu przy granicy z terenem 4.ZP1.

5. Na terenie 4.KD4 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie zespołu dwóch placów z dominantami przestrzennymi – wg oznaczeń na rysunku nr 4;
- 2) możliwość aranżacji ww. dominant za pomocą skupin drzew ozdobnych;
- 3) możliwość przebudowy jezdni.

6. Na terenie 4.KD5 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie placu, w tym z: zielenią niską, zielenią wysoką, parkingiem lub przystankiem komunikacji publicznej, uwzględniając przebiegi dróg gminnych;
- 2) możliwość realizacji kładki nad torami lub tunelu pod torami – dla ruchu pieszego i rowerowego – w kierunku terenów położonych po drugiej stronie torów.

7. Na terenie 4.KD6 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi gminnej;
- 2) możliwość realizacji pasa postojowego wzdłuż jezdni;
- 3) możliwość obsadzenia ulicy szpalerami drzew.

8. Na terenie 4.KD7 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi gminnej i jego przedłużenia w kierunku północnym;
- 2) zachowanie istniejącej nawierzchni:
 - a) jezdni z kostki granitowej na odcinku ul. Dworcowej,
 - b) odcinków chodników z płyt betonowych z fakturą z gryszy kamiennego;
- 3) możliwość przebudowy jezdni z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) możliwość budowy przejścia podziemnego pod ulicą i dalej w kierunku peronu kolejowego wg oznaczenia na rysunku nr 4;
- 5) możliwość obsadzenia ulicy szpalerami drzew.

9. Na terenie 4.KD8 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu drogi gminnej;
- 2) możliwość przebudowy jezdni;
- 3) możliwość realizacji pasa postojowego wzdłuż jezdni;
- 4) możliwość obsadzenia ulicy szpalerami drzew.

10. Na terenie 4.KD9 ustala się ponadto:

- 1) wprowadzenie nowych przebiegów dróg gminnych;
- 2) budowę ulic z jezdnią, chodnikami i pasami zieleni, albo realizację ciągów pieszo jezdnych;
- 3) możliwość realizacji zieleni i drzew w pasie drogi, w formie pasów, szpalerów lub skupin;
- 4) na zakończeniach dróg bez dalszego przejazdu należy realizować place manewrowe.

11. Na terenie 4.KD10 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość zachowania placu targowego.

§ 50. 1. Na wszystkich terenach dróg wewnętrznych w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg, także w formie ciągów pieszojezdnych.

2. Na terenie 4.KDW1 ustala się ponadto możliwość budowy nowych dróg wewnętrznych.

3. Na terenie 4.KDW2 należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustaleń § 5 ust. 7.

4. Na terenach 4.KDW2 i 4.KDW3 ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych, z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy.

5. Na terenie 4.KDW3 dopuszcza się realizację placu manewrowego.

6. Na terenie 4.KDW4 dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących ramp załadunkowych, ich przebudowę lub rozbudowę, albo realizację nowych ramp załadunkowych;
- 2) realizację parkingów;
- 3) włączenie do terenu 4.KD7 i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.

§ 51. 1. Na wszystkich terenach parkingów w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnych parkingów.

2. Na terenie 4.KP1 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 10% terenu zielenią;
- 2) możliwość realizacji parkingu zielonego;
- 3) zapewnienie dojazdu i dojścia do terenów cmentarzy;
- 4) realizację dojść dla pieszych;
- 5) realizację ciągów pieszo – rowerowych w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 4.

3. Na terenie KP2 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 20% terenu zielenią, w tym zachowanie istniejącego starodrzewu,
- 2) możliwość realizacji parkingu zielonego;
- 3) realizację dojść dla pieszych;
- 4) realizację ciągów pieszo – rowerowych w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 4;
- 5) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenami: 4.U12, 4.U13 oraz 4.U14, albo z częścią ww. terenów, jako obiektu usługowego pełniącego także funkcję dworca autobusowo – kolejowego, wg następujących ustaleń:
 - a) możliwość realizacji wiat lub zadaszeń o dachach: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, a także powłokowych i o profilach krzywoliniowych,
 - b) możliwość realizacji stanowisk odjazdowych lub peronów dla autobusów, a także innych niż budynki obiektów budowlanych typowych dla obiektów dworcowych oraz nie więcej niż trzech kiosków,
 - c) możliwość budowy przejścia poziomego pod ulicą na terenie 4.KD7 i dalej w kierunku peronu kolejowego – także poza obszarem oznaczonym liniami zabudowy – w kierunku oznaczonym na rysunku nr 4.

4. Na terenie 4.KP4 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 20% terenu zielenią;
- 2) możliwość realizacji parkingu zielonego;
- 3) realizację ciągów pieszo – rowerowych w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 4.

5. Na terenie 4.KP4 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż 30% terenu zielenią;
- 2) możliwość realizacji parkingu zielonego;
- 3) realizację ciągów pieszo – rowerowych.

§ 52. 1. Na terenach 4.KP3 ustala się realizację zespołu zabudowy garażowej oraz zagospodarowanie terenu w formie ww. zespołu zabudowy wraz z obiektami towarzyszącymi (kanał do drobnych indywidualnych napraw, kiosk dla obsługi zespołu garażowego). Zabudowa garażowa spełniająca następujące warunki:

- 1) garaże ustawione w zespołach zabudowy szeregowej, przy czym:
 - a) szerokość wolnej od zabudowy przestrzeni komunikacyjnej między zespołami garaży od 8 do 12 m,
 - b) wymiary boków jednorzędowego zespołu garaży, a zarazem wymiary boków pojedynczego garażu, od 5 do 8 m,
 - c) wymiary boków dwurzędowego zespołu garaży, a zarazem łączny wymiar boków dwóch zestawionych ze sobą tylnymi ścianami garaży, od 10 do 16 m,
 - d) na skraju zespołu garażowego możliwe odstępstwo od ww. zasady, polegające w szczególności na:
 - realizacji zespołu zabudowy garażowej dostępnej z położonego poza terenem zabudowy terenu komunikacyjnego, albo
 - realizacji przestrzeni komunikacyjnej zapewniającej dojazd tylko do jednego zespołu zabudowy garażowej;
- 2) szerokość elewacji frontowej zabudowy nie większa od szerokości terenu w liniach zabudowy;
- 3) wysokość górnej krawędzi attyki od 3 do 5 m npt. – jednakowa dla całego ciągu zabudowy;
- 4) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, z attyką, o kącie nachylenia połąci do 15°, o kalenicach równoległych do frontu, na wysokości do 4 m npt.;
- 5) spójność form zabudowy, polegającą w szczególności na tym, że w całym zespole zabudowy zastosowane zostaną jednakowe wielkości:
 - a) kąta nachylenia połąci,
 - b) szerokości przestrzeni komunikacyjnych, z wyłączeniem przestrzeni skrajnych lub przestrzeni zapewniającej dojazd tylko do jednego ciągu zabudowy garażowej, a także terenów przeznaczonych na obiekty towarzyszące,
 - c) szerokości ciągu garaży.

2. Tereny 4.KP3 można scalić i podzielić na nowe działki odpowiadające ww. funkcjom, to znaczy po obrysie ścian garaży, ciągów garażowych lub zespołu takich ciągów wraz z obrysem przestrzeni komunikacyjnej, dojazdów, terenów przeznaczonych na obiekty towarzyszące.

3. Na terenach 4.KP3 ustala się ponadto możliwość zachowania istniejącego zespołu zabudowy garażowej, z możliwością jego przebudowy lub rozbudowy, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) nowe budynki garażowe o gabarytach budynków już istniejących na przyległej działce garażowej;
- 2) wskaźnik intensywności terenu od 30% do 60%;
- 3) możliwość zachowania obecnych podziałów na działki.

§ 53. 1. Na wszystkich terenach ciągów pieszo – rowerowych w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg zapewniającymi ruch pieszych i rowerów.

2. Na terenie 4.KX1 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie dojazdu do terenu 4.G dla pojazdów administratora sieci gazowej.
- 2) zakaz umieszczania jakichkolwiek obiektów blokujących ruch pieszych i pojazdów, w tym pojazdów uprzywilejowanych.

3. Na terenach 4.KX2 ustala się ponadto:

- 1) zapewnienie dojazdu i miejsc postojowych do posesji na przyległych terenach mieszkaniowych, usługowych i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz włączenia ruchu kołowego do terenu 4.KD5 – poza zakresem dopuszczonym przez zarządcę drogi, a także do terenu 4.KD2 – z wyłączeniem zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych.

§ 54. 1. Na terenach 4.KK ustala się zagospodarowanie elementami linii kolejowej, w tym budowę, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę linii kolejowej nr 410 znaczenia państwowego.

2. Na terenie 4.KK2 ustala się ponadto lokalizację obiektów związanych z odprawą podróżnych oraz kolejową ekspedycją towarową, a także przeładunkiem towarów.

3. Na terenach 4.KK3 ustala się ponadto lokalizację skrzyżowań z drogą publiczną.

4. Na terenie 4.KK4 ustala się ponadto możliwość:

- 1) lokalizacji skrzyżowania z drogą publiczną, w ramach rozbudowy, przebudowy lub likwidacji skrzyżowania na przyległym terenie 4.KK3;
- 2) realizacji kładki nad torami lub tunelu pod torami – dla ruchu pieszego i rowerowego.

§ 55. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 4 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane przeznaczeniu terenu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 5.

2. Na terenie 4.E1 ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji transformatorowej, a także prawo do budowy nowej stacji transformatorowej, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.

3. Na terenach 4.E2 ustala się ponadto zachowanie istniejących stacji transformatorowych, a także możliwość budowy nowych stacji kontenerowych lub stacji typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.

4. Na terenie 4.G ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu ziemnego z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy.

5. Na terenie 4T ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącej centrali telefonicznej, a także możliwość jej rozbudowy, przebudowy, odbudowy – zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zabudowy na terenie 4.U8;
- 2) możliwość włączenia terenu do terenu 4.U8 jednak wyłącznie w przypadku likwidacji centrali telefonicznej.

Rozdział 5.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 5 „Sprzymierzonych”

§ 56. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 5:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej (o nie więcej niż czterech mieszkaniach w budynku) – 5.MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – 5.MN2;
- 3) tereny usług z dopuszczeniem lokali mieszkalnych – 5.U;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej – 5.P;
- 5) tereny rolnicze:
 - a) rodzinnych ogrodów działkowych – 5.RO1,

- b) gospodarstwa ogrodniczego – 5.RO2;
- 6) tereny zieleni urządzonej – bulwarów nadrzecznych – 5.ZP;
- 7) tereny zieleni chronionej:
 - a) łąk, łągów i zadrzewień nadwodnych:
 - 5.Z1,
 - 5.Z2,
 - b) łąk, łągów i zadrzewień nadwodnych, w tym zagospodarowanych na potrzeby ogrodów przydomowych – 5.Z3;
- 8) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieków wodnych – 5.WS;
- 9) tereny dróg publicznych:
 - a) ulic w ciągu drogi klasy G:
 - 5.KD1,
 - 5.KD2,
 - b) ulic w ciągu drogi klasy L – 5.KD3,
 - c) ulic w ciągu drogi klasy D – 5.KD4;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – 5.KDW;
- 11) tereny ciągów pieszo – rowerowych – 5.KX;
- 12) teren stacji bazowej telefonii komórkowej – 5.T.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 5 ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:

- 1) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) zagospodarowania terenów 5.P oraz 5.T.

§ 57. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej 5 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - a) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - b) szerokość frontu działki od 15 m.

2. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 5 dopuszcza się:

- 1) realizację budynków niemieszkalnych, przy czym nie więcej niż dwóch garaży na jedno mieszkanie;
- 2) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej.

3. Na terenach 5.MN1 ustala się ponadto:

- 1) realizację zabudowy pierzejowej;

- 2) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 2,5 do 7 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku zlokalizowanym w pierzei ulicy od 8 m do całej szerokości frontu działki,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;
- 4) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 5) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku nr 5;
- 6) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku nr 5, albo do granic działki.

4. Na terenach 5.MN2 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącej formy zabudowy bliźniaczej;
- 2) wysokość górnej krawędzi attyki od 5 do 7 m npt.;
- 3) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 15° maskowane attyką od frontu, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku nr 5, albo do granic działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 14 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m.

§ 58. 1. Na terenie 5.U ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) lokalizację nie więcej niż trzech budynków na każde 1000 m² działki;
- 2) realizację zabudowy pierzejowej, w tym lokalizację nie mniej niż połowy z ww. budynków we frontowej linii zabudowy;
- 3) możliwość odstąpienia od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej, jednak wyłącznie na odcinkach pierzei ulicznych oznaczonych na rysunku nr 5, pod warunkiem zachowania co najmniej jednego z poniższych warunków:
 - a) wypełnienie pierzei ulicznej żywopłotem o wysokości od 3 do 5 m npt.,
 - b) wypełnienie pierzei ulicznej murem pełnym (w tym z otworami bramnymi) o wysokości od 2,5 do 3,5 m npt.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu do 30%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku usługowym od 10 do 30 m,
 - b) w pozostałych budynkach niemieszkalnych od 4 do 30 m,
- 7) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - b) szerokość frontu działki od 18 m.
- 8) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:

- a) w budynku usługowym od 2,5 do 7 m npt.,
 - b) w pozostałych budynkach od 2,5 do 4 m npt.;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 45° do 48°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku nr 5;
- 10) możliwość zachowania istniejących budynków, ich przebudowy z zachowaniem gabarytów istniejących, albo ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy wg warunków niniejszego ustępu;
- 11) realizację budynków gospodarczych i garażowych, w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki.

2. Na terenie 5.U dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych, ich przebudowę z zachowaniem gabarytów istniejących, albo ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę wg odpowiednich warunków ust. 1;
- 2) zachowanie oraz realizację lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy zachowaniu odpowiednich warunków ust. 1, a także pod warunkiem zachowania w budynku funkcji usługowej.

§ 59. 1. Na terenie 5.P ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki do 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 3) szerokość elewacji frontowej do 150 m;
- 4) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m²,
 - c) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - b) szerokość frontu działki od 70 m.
- 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 40°, w tym maskowane attyką od frontu;
- 6) wysokość górnej krawędzi attyki od 4 do 12 m npt.;
- 7) wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych do 30 m npt.;
- 8) nasadzenie szpaleru drzew liściastych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku nr 5.

2. Na terenie 5.P ustala się możliwość:

- 1) zachowania istniejących obiektów, albo ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy wg warunków określonych w ust.1;
- 2) realizacji obiektów o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 100 m² i wysokości górnej krawędzi attyki od 3 do 5 m npt. poza liniami zabudowy.

§ 60. 1. Na terenie 5.RO1 ustala się zagospodarowanie terenu na potrzeby rodzinnych ogrodów działkowych z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenie 5.RO2 ustala się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarstwa ogrodniczego, zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy terenu nie większy niż 30%,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie mniejsza niż 50%,
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków do 20 m
 - b) innych obiektów gabarytowych do 50 m,

- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci do 15°, albo od 35° do 48°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku nr 5;
- 5) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością nowego podziału terenu na działki budowlane spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 50 m.
- 6) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych oraz związanych z melioracją i gospodarką wodną, jednak nie wyższych niż 10 m npt.

§ 61. 1. Na wszystkich terenach 5.Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem:
 - a) budowy obiektów melioracji i gospodarki wodnej,
 - b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie występujących: cieków wodnych, obiektów drenarskich i melioracyjnych;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu zielenią wysoką w formie szpalerów i remiz, przy zachowaniu 50% powierzchni terenu jako niezadrzewionych: łąk, pastwisk, łęgów lub trzcinowisk.

2. Na terenie 5.Z1 ustala się ponadto:

- 1) nakaz zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych;
- 2) zakaz grodzenia terenu od strony terenów dróg i wód;
- 3) możliwość budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej.

3. Na terenie 5.Z2 ustala się ponadto:

- 1) zakaz grodzenia terenu od strony terenów wód;
- 2) możliwość zachowania i przebudowy istniejących stawów i oczek wodnych.

4. Na terenie 5.Z3 ustala się ponadto:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
- 2) możliwość budowy podziemnych i nadziemnych linii infrastruktury technicznej.

§ 62. Na terenie 5.ZP ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3-5;
- 2) ogólną dostępność terenu;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 4) realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, a także przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi;
- 5) możliwość realizacji: latarni parkowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, itp. elementów zagospodarowania terenu;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
- 7) możliwość budowy podziemnych i nadziemnych linii infrastruktury technicznej, a także obiektów do oczyszczania wód opadowych i roztopowych.

§ 63. Na terenie 5.WS ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3;

- 2) nakaz zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych;
- 3) możliwość budowy kładek dla ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, w tym w miejscach oznaczonych na rysunku nr 5;
- 4) zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub odbudowę istniejących oraz możliwość budowy nowych obiektów mostowych w ciągach dróg publicznych i wewnętrznych – wg oznaczeń na rysunku nr 5.

§ 64. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 5 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 5.KD1 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi wojewódzkiej nr 177 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10;
- 2) zachowanie zadrzewień przydrożnych, a także uzupełnienie i odtworzenie alei lipowej.

3. Na terenie 5.KD2 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi wojewódzkiej nr 177 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

4. Na terenie 5.KD3 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi gminnej.

5. Na terenie 5.KD4 ustala się ponadto budowę ulicy w ciągu drogi gminnej.

§ 65. Na terenie 5.KDW ustala się zachowanie przebiegu dróg wewnętrznych oraz realizację wszystkich niezbędnych elementów tych dróg.

§ 66. Na terenie 5.KX ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg zapewniającymi ruch pieszych i rowerów w jednym lub dwóch oddzielnych ciągach.

§ 67. Na terenie 5.T ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej z masztem, a także możliwość jej rozbudowy, przebudowy, odbudowy, a także możliwość budowy nowej stacji, przy czym:

- 1) wysokość masztów lub wież antenowych nie może przekraczać 100 m npt.;
- 2) należy uwzględnić wymagania zapewniające bezpieczeństwo w ruchu powietrznym cywilnym i wojskowym – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość obiektów obsługi stacji, w tym kontenerów i urządzeń innych niż urządzenia montowane na maszcie lub wieży – nie może przekraczać 4 m npt.

Rozdział 6.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 6 „Polna”

§ 68. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 6:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 6.MN1,
 - b) 6.MN2,
 - c) 6.MN3,
 - d) 6.MN4,
 - e) 6.MN5,
 - f) 6.MN6,
 - g) 6.MN7,
 - h) 6.MN8;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – 6.MN9;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej – 6.MW1;
- 4) tereny zabudowy wielorodzinnej i usług – 6.MW2;

- 5) teren przychodni lekarskiej z towarzyszącymi usługami – 6.UZ;
- 6) tereny zieleni urządzonej:
- a) skwerów:
 - 6.ZP1,
 - 6.ZP4,
 - 6.ZP5,
 - b) zieleńców – 6.ZP2,
 - c) bulwarów nadrzecznych – 6.ZP3;
- 7) tereny zieleni naturalnej – łąk, łągów i zadrzewień nadwodnych – 6.Z;
- 8) teren lasów i gruntów leśnych – 6.ZL;
- 9) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieków wodnych – 6.WS;
- 10) tereny dróg publicznych:
- a) placów:
 - 6.KD1,
 - 6.KD2,
 - b) ulic w ciągu dróg klasy L:
 - 6.KD3,
 - 6.KD4,
 - c) ulic w ciągu dróg klasy D:
 - 6.KD5,
 - 6.KD6,
 - 6.KD7,
 - 6.KD8,
 - 6.KD9;
- 11) tereny ciągów pieszo - rowerowych:
- a) 6.KX1,
 - b) 6.KX2,
 - c) 6.KX3,
 - d) 6.KX4,
 - e) 6.KX5;
- 12) tereny kolejowe:
- a) 6.KK1,
 - b) 6.KK2;
- 13) tereny infrastruktury technicznej:
- a) elektroenergetycznych stacji transformatorowych:
 - 6.E1,
 - 6.E2,
 - b) gazowniczej stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia – 6.G,
 - c) oczyszczalni wód opadowych i roztopowych – 6.K,

d) urządzeń wodociągowych – 6.W.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:

- 1) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) elementów umieszczonych na budynkach na terenach: 6.MW1, 6.UZ oraz 6.MN9.

§ 69. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy,
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z wyłączeniem terenów 6.MN3, 6.MN4 oraz 6.MN9;
- 3) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki o parametrach określonych osobno dla każdego terenu;
- 4) możliwość realizacji budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych i garaży, przy czym nie więcej niż dwóch garaży na jedno mieszkanie;

2. Na terenach 6.MN1 ustala się ponadto:

- 1) możliwość zabudowy, jednak wyłącznie pod warunkiem wymiany gruntów nienośnych na nośne, albo realizacji innych rozwiązań pozwalających na posadowienie budynku;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 20% do 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%,
- 4) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- 5) szerokość frontu działki od 15 do 24 m, wyjątkowo od strony ciągów pieszo – rowerowych dopuszcza się także do 36 m;
- 6) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 10 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 8) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 42° do 48°;
- 9) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 10) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 11) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 12) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.;
- 13) tymczasowy sposób zagospodarowania terenu na potrzeby składowe bez prawa do realizacji zabudowy, z wyłączeniem możliwości ustawiania przenośnych obiektów kontenerowych o gabarytach:
 - a) poziomych nie przekraczających 6 m,
 - b) pionowych nie przekraczających 3 m;

- 14) termin ww. tymczasowego zagospodarowania terenu – do czasu zagospodarowania danej działki gruntu na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
- 15) możliwość zagospodarowania całości lub części terenu zgodnie z ustaleniami dla terenów 6.Z.

3. Na terenach 6.MN2 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie oraz możliwość realizacji nowej zabudowy bliźniaczej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 4) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 5) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, na łukach ulic i przy skrzyżowaniach dopuszcza się także kąt w przedziale od 60° do 120°;
- 6) szerokość frontu działki od 15 do 24 m, wyjątkowo na łukach ulic i przy ich skrzyżowaniach dopuszcza się także do 40 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej od 8 do 15 m,
 - b) w pozostałych budynkach, w tym szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku w budynkach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej od 4 do 15 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 9) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu;
- 10) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 11) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

4. Na terenach 6.MN3 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 5% do 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 60%,
- 3) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 4) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, od strony terenu 6.KD9 dopuszcza się także kąt w przedziale od 50° do 130°, przy czym równy kątom pomiędzy istniejącymi liniami podziału;
- 5) szerokość frontu działki od 24 do 50 m, od strony zachodniej dopuszcza się także do 80 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 10 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 48°;
- 8) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu lub granic działki;
- 9) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 5 m npt.;
- 10) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.

5. Na terenach 6.MN4 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie historycznych zasad kształtowania zabudowy w nowym zagospodarowaniu działek, a w szczególności sposobu zestawiania zabudowy na poszczególnych działkach w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 2000 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - 1500 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki:
 - od 15 do 30 m w zabudowie wolnostojącej,
 - od 12 do 20 m w zabudowie bliźniaczej,
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - a) o powierzchni do 400 m² – od 40% do 60%,
 - b) o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 30% do 50%,
 - c) o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 40%,
 - d) o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 30%,
 - e) o powierzchni większej niż 1600 m² – do 20%, jednak powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 400 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu od 2,5 do 4 m npt.;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem – od 8 do 12 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 10 do 18 m,
 - c) w pozostałych budynkach – od 5 do 10 m;
- 8) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 45° do 55° z główną kalenicą dachu na wysokości:
 - a) od 8 do 10 m npt. w budynkach mieszkalnych,
 - b) od 6 do 8 m npt. w pozostałych budynkach;
- 9) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 10) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 11) możliwość realizacji altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
- 12) możliwość realizacji zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną, jednak wyłącznie na zasadzie:
 - a) odbudowy budynków,

- b) budowy budynku przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku zlokalizowanym bezpośrednio przy granicy działki i nie dalej jak na całej długości jego ściany zlokalizowanej przy tej granicy;
- 13) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego na działce, jednak wyłącznie na działce, na której jest już budynek mieszkalny:
- a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji ww. drugiego budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy.
6. Na terenach 6.MN5 ustala się ponadto:
- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy poza rozbudową lub odbudową istniejących budynków;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
 - 4) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
 - 5) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, od strony terenu 6.KX2 możliwy także kąt od 60° do 120°;
 - 6) szerokość frontu działki od 20 do 40 m;
 - 7) szerokość elewacji frontowej od 15 do 20 m;
 - 8) zachowanie istniejącej geometrii dachu, tzw. „piramid”, w szczególności przez:
 - a) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy powyżej połaci dachowych na odcinkach wzdłuż obowiązujących linii zabudowy oznaczonych na rysunku nr 6,
 - b) odbudowę wyłącznie z zachowaniem istniejącej geometrii oraz formy dachu,
 - c) rozbudowę, z zastrzeżeniem lit. a, wyłącznie o część budynku z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kacie nachylenia równym z kątem nachylenia w budynku poddawany rozbudowie.
7. Na terenach 6.MN6 ustala się ponadto:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 15% do 30%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%,
 - 3) minimalną powierzchnię działki 800 m²;
 - 4) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°, na łukach ulic dopuszcza się także kąt w przedziale od 50° do 130°;
 - 5) szerokość frontu działki od 20 do 30 m;
 - 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 10 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 8 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 48°;
 - 8) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu lub granic działki;
 - 9) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 5 m npt.;
 - 10) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.

8. Na terenach 6.MN7 ustala się ponadto:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w ust. 7,
- 2) możliwość zachowania, do czasu zagospodarowania terenu wg ustaleń zawartych w pkt 1, istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego, a także związanych z nią instalacji infrastruktury technicznej i bezpieczeństwa pożarowego.

9. Na terenie 6.MN8 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 10% do 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%,
- 3) minimalną powierzchnię działki 600 m²;
- 4) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°;
- 5) szerokość frontu działki od 10 do 36 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 10 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 48°;
- 8) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
- 9) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 5 m npt.;
- 10) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.

10. Na terenach 6.MN9 ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) możliwość realizacji lokali usługowych w parterach i przyziemiach budynków;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działek położonych w obszarach objętych liniami zabudowy:
 - a) o powierzchni nie większej niż 400 m² – od 75% do 100%,
 - b) o powierzchni większej niż 400 m² i nie większej niż 800 m² – od 40% do 80%,
 - c) o powierzchni większej niż 800 m² – od 20% do 60%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 15%, a na działkach wymienionych w pkt 3 lit. a - także bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°, o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 6) wysokość głównej kalenicy dachu od 8 do 12 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu od 4 do 6 m npt.;
- 8) możliwość scalenia i podziału terenu na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki 400 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 12 do 30 m;

9) możliwość realizacji altan, w tym zadaszonych osłon do ustawiania pojemników na odpady w odległości nie mniejszej niż 20 m od frontu, w tym także poza zasięgiem linii zabudowy.

11. Na terenie 6.MW1 ustala się ponadto:

- 1) powierzchnię działek:
 - a) garażowych od 15 do 30 m²,
 - b) pozostałych od 1000 m²;
- 2) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°;
- 3) szerokość frontu działek:
 - a) garażowych od 3 do 5 m,
 - b) pozostałych do 50 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działek:
 - a) garażowych od 80% do 100%,
 - b) pozostałych do 40%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działek innych niż garażowe nie mniejszą niż 30%;
- 6) szerokość elewacji frontowej do 35 m;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadku dachu do 15° maskowanym attyką;
- 8) możliwość realizacji nowej zabudowy, jednak wyłącznie na całym terenie, z dachami:
 - a) dwuspadowymi, symetrycznymi w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°, albo
 - b) wielospadowymi, symetrycznymi w obu profilach, o nachyleniu połaci 45° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny), albo
 - c) w przypadku zespołu garaży w północnej części terenu – jednospadowymi o nachyleniu połaci do 15°;
- 9) kalenice dachów prostopadłe lub równoległe do frontu działki;
- 10) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 8 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 11) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 6 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 3 do 8 m npt.

12. Na terenie 6.MW2 ustala się ponadto:

- 1) powierzchnię działek od 2000 m²;
- 2) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki od 60° do 120°;
- 3) szerokość frontu działek od 30 m do 100 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działek od 20% do 50%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działek nie mniejszą niż 30%;
- 6) szerokość elewacji frontowej do 40 m;
- 7) realizację na całym terenie zabudowy o jednnorodnej geometrii dachów, w szczególności:
 - a) dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o spadku dachu do 15° maskowanym attyką, albo
 - b) dwuspadowymi, symetrycznymi w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°, albo

- c) wielospadowymi, symetrycznymi w obu profilach, o nachyleniu połaci do 45° (profil poprzeczny) i do 60° (profil podłużny);
- 8) możliwość stosowania dowolnej z ww. geometrii dachów w budynkach niemieszkalnych i wiatach służących obsłudze osiedla (wiatach śmietnikowych, garażach, stacjach transformatorowych itp.);
- 9) kalenice dachów prostopadłe lub równoległe do granic działki lub innych budynków w obrębie niniejszego terenu;
- 10) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 8 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 11) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 6 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 3 do 8 m npt.

§ 70. 1. Na terenie 6.UZ ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu od 12% do 20%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 25%;
- 4) możliwość scalenia i podziału terenu na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki 400 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki 90°,
 - c) szerokość frontu działki od 12 do 50 m,
 - d) wytyczenie działek pod zabudowę oraz oddzielnej działki stanowiącej dojazd do pozostałych nieruchomości i oddzielnej działki lub oddzielnych działek stanowiących tereny zielone lub parkingi przynależne do ww. nieruchomości;
- 5) szerokość elewacji frontowej od 20 do 35 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – attyki – od 5 do 9 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadku dachu do 15° maskowanym attyką;

2. Na terenie 6.UZ dopuszcza się:

- 1) realizację altan, w tym zadaszonych osłon do ustawiania pojemników na odpady w odległości nie mniejszej niż 20 m od frontu, w tym także poza zasięgiem linii zabudowy;
- 2) realizację parkingów;
- 3) lokalizację wszelkich funkcji usługowych, jednak wyłącznie w taki sposób, który nie uniemożliwi funkcjonowania przychodni zlokalizowanej w tym samym budynku lub zespole budynków – na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dla terenu 6.MW2, jednak wyłącznie w przypadku likwidacji funkcji usługowych na danej działce.

§ 71. 1. Na terenach zieleni urządzonej w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2-3;
- 2) ogólną dostępność terenu;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej;
- 5) realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, a także przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi;

6) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, itp. elementów zagospodarowania terenu.

2. Na terenach 6.ZP1 ustala się ponadto:

- 1) szpalerowe nasadzenie drzew lub krzewów przy granicy terenu;
- 2) możliwość budowy nie więcej jak dwóch wiat, przy czym z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia rzutu wiaty na płaszczyznę poziomą nie większa niż 60 m²,
 - b) wysokość górnej krawędzi dachu wiaty do 6 m npt.,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 48°,
 - d) konstrukcja drewniana;
- 3) możliwość budowy niekubaturowych obiektów sportowych.

3. Na terenie 6.ZP2 ustala się ponadto:

- 1) szpalerowe nasadzenie drzew lub krzewów przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz wzdłuż granic z terenami 5.WS i 6.K;
- 2) zakaz grodzenia terenu od strony terenów wód;
- 3) możliwość zachowania i przebudowy istniejących stawów i oczek wodnych;
- 4) możliwość budowy nie więcej jak jednej wiaty na każdej działce, o gabarytach zgodnych z ustaleniami ust. 2 pkt 2;
- 5) możliwość budowy obiektów do oczyszczania wód opadowych i roztopowych.

4. Na terenie 6.ZP3 ustala się ponadto możliwość realizacji szpaleru drzew wzdłuż cieku wodnego.

5. Na terenie 6.ZP4 ustala się ponadto:

- 1) szpalerowe nasadzenie drzew przy granicy z terenami 6.KX3 oraz 6.KD5, z uwzględnieniem zapewnienia dostępu do terenu 6.E2;
- 2) możliwość realizacji jednej wiaty, z odpowiednim zastosowaniem ustaleń ust. 2 pkt 2.

6. Na terenach 6.ZP5 ustala się ponadto szpalerowe nasadzenie drzew wzdłuż granic terenu 6.KD2.

§ 72. Na terenie 6.Z ustala się:

- 1) realizację ciągu pieszo – rowerowego w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 6;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu zielenią wysoką w formie szpalerów i remiz, przy zachowaniu 90% powierzchni terenu jako niezadrzewionych: łąk, pastwisk, łęgów i trzcinowisk;
- 3) zakaz grodzenia terenu od strony terenów dróg, zieleni urządzonej i wód;
- 4) możliwość budowy podziemnych lub przebudowy istniejących napowietrznych linii infrastruktury technicznej.

§ 73. Na terenie 6.ZL ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków służących produkcji leśnej z możliwością: zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy odpowiednim zastosowaniu parametrów zabudowy określonych w przepisach § 69 ust. 1 i 5;
- 2) zakaz wprowadzania innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku wyłączenia terenu, w całości lub w części, z trwałego zarządu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na podstawie przepisów o lasach, po wprowadzeniu do ewidencji gruntów dla całości lub części terenu oznaczenia „B”, zamiast „Ls”, możliwość zagospodarowania odpowiedniej części terenu zgodnie z ustaleniami § 69 ust. 1 i 5.

§ 74. Na terenie 6.WS ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia wszelkich robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego, w tym budowy budowli wodnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń § 3;
- 2) możliwość budowy kładek dla ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych.

§ 75. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 6.KD1 ustala się ponadto:

- 1) uwzględnienie istniejących przebiegów dróg publicznych;
- 2) zagospodarowanie terenu w formie placu, w tym z: zielenią niską, zielenią wysoką, parkingiem lub przystankiem komunikacji publicznej;
- 3) możliwość realizacji stoisk na potrzeby handlu obwoźnego, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- 4) możliwość realizacji kładki nad torami lub tunelu pod torami – dla ruchu pieszego i rowerowego – w kierunku terenów położonych po drugiej stronie torów.

3. Na terenie 6.KD2 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie placu, z dominantą przestrzenną i akcentami, a także szpalerami drzew – wg oznaczeń na rysunku nr 4;
- 2) możliwość przebudowy jezdni,
- 3) możliwość realizacji parkingów,
- 4) realizację ciągu pieszo – rowerowego w przebiegu w kierunku południkowym od strony ul. Wąskiej (6.KD6) do ul. Spacerowej (6.KD3).

4. Na terenie 6.KD3 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) kształtowanie szpaleru drzew, przy czym w przypadku ul. Spacerowej – wzdłuż zachodniej krawędzi jezdni lub dwóch szpalerów drzew – jednego wzdłuż ww. jezdni (j.w.), a drugiego wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) realizację ciągów pieszo – rowerowych, w tym w liniach rozgraniczających ul. Spacerowej – ciągu w przebiegu w kierunku południkowym od strony placu 6.KD2 w kierunku terenów położonych poza miastem (na południe od miasta) wzdłuż jezdni, oddzielonego od ww. jezdni lub/oraz od terenów mieszkaniowych szpalerem drzew, o którym mowa w pkt 2.

5. Na terenie 6.KD4 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość realizacji szpalerów drzew wzdłuż jezdni;
- 3) realizację pasów postojowych, a od strony terenu 6.ZP1 – także parkingów.

6. Na terenie 6.KD5 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu w formie ulicy z obustronnymi chodnikami lub w formie ciągu pieszo jezdni;
- 3) możliwość nasadzenia drzew w pasie drogowym;
- 4) tymczasowy sposób zagospodarowania części terenu wzdłuż terenów 6.MN1 i 6.KX4 na potrzeby składowe bez prawa do realizacji zabudowy, z wyłączeniem możliwości ustawiania przenośnych obiektów kontenerowych o gabarytach:
 - a) poziomych nie przekraczających 6 m,
 - b) pionowych nie przekraczających 3 m;

5) termin ww. tymczasowego zagospodarowania terenu – do czasu zagospodarowania danej działki gruntu na cele drogi publicznej.

7. Na terenie 6.KD6 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszojezdnego.

8. Na terenie 6.KD7 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszojezdnego zakończonego placem manewrowym przy granicy z terenem 6.KX3.

9. Na terenach 6.KD8 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu dróg gminnych;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszo jezdnego w tym także z placami manewrowymi i postojowymi.

10. Na terenie 6.KD9 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie przebiegu drogi gminnej;
- 2) możliwość wspólnego zagospodarowania terenu z terenem drogi wyznaczonym w odrębnym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych poza granicami miasta, w obrębie geodezyjnym nr 34;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszo jezdnego.

§ 76. 1. Na wszystkich terenach ciągów pieszo – rowerowych w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg zapewniającymi ruch pieszych i rowerów.

2. Na terenie 6.KX1 ustala się ponadto zamknięcie terenu dla ruchu kołowego, z wyłączeniem możliwości wjazdu pojazdów uprzywilejowanych od strony ul. Akacjowej. Przy czym, z uwagi na zbyt małą szerokość pasa ww. ciągu w jego największym miejscu, nie nakazuje się zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych przez cały ww. teren.

3. Na terenie 6.KX2 ustala się ponadto:

- 1) zakaz wprowadzania ruchu kołowego, z wyłączeniem zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 2) realizację odrębnych:
 - a) chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2 m,
 - b) ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - c) pasa zieleni, albo wspólnego ciągu pieszo – rowerowego o szerokości nawierzchni nie mniejszej niż 3,5 m;
- 3) możliwość nasadzenia drzew, w tym w formie szpalerów.

4. Na terenie 6.KX3 ustala się ponadto:

- 1) zakaz wprowadzania ruchu kołowego, z wyłączeniem zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 2) zachowanie możliwości dojazdu do terenów: 6.MN1, 6.MN2, 6.MN9 oraz 6.E2.

5. Na terenie 6.KX4 ustala się ponadto:

- 1) zakaz wprowadzania ruchu kołowego, z wyłączeniem zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 2) tymczasowy sposób zagospodarowania terenu na potrzeby składowe bez prawa do realizacji zabudowy, z wyłączeniem możliwości ustawiania przenośnych obiektów kontenerowych o gabarytach:

- a) poziomych nie przekraczających 6 m,
- b) pionowych nie przekraczających 3 m;
- 3) termin ww. tymczasowego zagospodarowania terenu – do czasu zagospodarowania danej działki gruntu na cele ciągu pieszo-rowerowego.

6. Na terenie 6.KX5 ustala się ponadto:

- 1) zakaz wprowadzania ruchu kołowego, z wyłączeniem zapewnienia przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zachowanie możliwości dojazdu do terenów 6.MN4.

§ 77. 1. Na terenach 6.KK ustala się zagospodarowanie elementami linii kolejowej, w tym budowę, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę linii kolejowej nr 410 znaczenia państwowego.

2. Na terenie 6.KK2 ustala się możliwość:

- 1) lokalizacji skrzyżowania z drogą publiczną, w ramach rozbudowy, przebudowy lub likwidacji skrzyżowania na pobliskim terenie 4.KK3;
- 2) realizacji kładki nad torami lub tunelu pod torami – dla ruchu pieszego i rowerowego.

§ 78. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 6 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane przeznaczeniu terenu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 5.

2. Na terenie 6.E1 ustala się ponadto zachowanie stacji transformatorowej typu miejskiego, z możliwością budowy nowej stacji z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu;
- 3) możliwość realizacji obiektu całkowicie lub częściowo zagłębionego w ziemi.

3. Na terenie 6.E2 ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji transformatorowej typu miejskiego, z możliwością budowy nowych stacji, w tym stacji typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 4 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni terenu;
- 3) możliwość realizacji obiektu całkowicie lub częściowo zagłębionego w ziemi.

4. Na terenie 6.G ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu ziemnego z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy.

5. Na terenie 6.W ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji studni do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych;
- 2) możliwość realizacji innych urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę;
- 3) do czasu realizacji ww. studni zagospodarowanie terenu na cele zieleni urządzonej (skwer).

6. Na terenie 6.K ustala się ponadto:

- 1) zachowanie, z możliwością przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącej oczyszczalni wód opadowych i roztopowych;
- 2) możliwość realizacji innych obiektów związanych z gospodarką wodno – ściekową, w tym pompowni ścieków.

Rozdział 7.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 7 „Orla - Wolności”

§ 79. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 7:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej (o nie więcej niż czterech mieszkaniach w budynku) i usług – 7.MN1;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 7.MN2,
 - b) 7.MN3,
 - c) 7.MN4,
 - d) 7.MN5,
 - e) 7.MN6,
 - f) 7.MN7,
 - g) 7.MN8,
 - h) 7.MN9;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej (o nie mniej niż dwóch mieszkaniach w budynku) – 7.MW;
- 4) tereny usług bytowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 7.U1,
 - b) 7.U2;
- 5) tereny usług bytowych oraz obsługi ruchu turystycznego:
 - a) 7.U3,
 - b) 7.U4;
- 6) tereny rolnicze:
 - a) zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego – 7.RM,
 - b) rodzinnych ogrodów działkowych – 7.RO;
- 7) tereny zieleni urządzonej:
 - a) parku i bulwarów nad Jeziolem Stacyjnym – 7.ZP1,
 - b) parków:
 - 7.ZP2,
 - 7.ZP3,
 - 7.ZP5,
 - c) tereny zieleni:
- 8) tereny zieleni naturalnej – łąk, łęgów, terenów podmokłych, szuwarów i trzcinowisk – 7.Z;
- 9) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – Jeziora Stacyjnego i cieków wodnych – 7.WS;
- 10) w kategorii dróg publicznych:
 - a) teren ulicy w ciągu drogi klasy GP – 7.KD1,
 - b) teren ulicy w ciągu drogi klasy Z – 7.KD2,
 - c) tereny ulic w ciągu dróg klasy L:
 - 7.KD3,
 - 7.KD4,
 - d) tereny ulic w ciągu dróg klasy D:
 - 7.KD5,

- 7.KD6,

- 7.KD7;

11) tereny dróg wewnętrznych:

a) 7.KDW1,

b) 7.KDW2;

12) teren parkingu – 7.KP;

13) tereny ciągów pieszo - rowerowych:

a) 7.KX1,

b) 7.KX2;

14) tereny kolejowe:

a) 7.KK1,

b) 7.KK2,

c) 7.KK3,

d) 7.KK4;

15) tereny infrastruktury technicznej:

a) elektroenergetycznych stacji transformatorowych:

- 7.E1,

- 7.E2;

b) pompowni ścieków sanitarnych:

- 7.K1,

- 7.K2;

c) stacji bazowej telefonii komórkowej – 7.T.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:

1) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,

2) zagospodarowania terenów 7.T oraz 7.ZP2 wg ustaleń dla tego terenu.

§ 80. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się:

1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce,

b) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki lub pozostałych granic działki;

2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki o minimalnej powierzchni określonej osobno dla każdego terenu, a także spełniające następujące warunki:

a) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;

b) szerokość frontu działki od 15 m;

3) możliwość realizacji budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych i garaży, przy czym nie więcej niż dwóch garaży na jedno mieszkanie;

2. Na terenach 7.MN1 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 10% do 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%,
- 3) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu od 10 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 5) dachy:
 - a) dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°, albo
 - b) wielospadowe, symetryczne w obu profilach, o nachyleniu połaci 45° (profil poprzeczny) i 60° (profil podłużny);
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach:
 - a) równoległych do frontu działki, albo
 - b) równoległych lub prostopadłych do pozostałych granic działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 7 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 12 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.

3. Na terenach 7.MN2 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 15 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach:
 - a) równoległych do frontu działki, albo
 - b) równoległych lub prostopadłych do pozostałych granic działki, albo
 - c) równoległych do obowiązującej linii zabudowy, jeżeli taka linia została wyznaczona na danej działce w rysunku nr 7;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

4. Na terenach 7.MN3 ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu wg ustaleń dla terenu 7.MN2, albo
- 2) możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń dla terenu 7.MN1, jednak wyłącznie na działkach powstałych w wyniku połączenia działek z terenu 7.MN3 z działkami z terenu 7.MN1.

5. Na terenach 7.MN4 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 15 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu:
 - a) budynku mieszkalnego od 5 do 8 m npt.,
 - b) pozostałych budynków od 2 do 5 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi głównej kalenicy:
 - a) budynku mieszkalnego od 7 do 9 m npt.,
 - b) pozostałych budynków od 4 do 7 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 30° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu działki.

6. Na terenach 7.MN5 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 60%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 600 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 18 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do frontu działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
- 9) możliwość zagospodarowania terenu wspólnie z terenami na działkach przyległych, położonych w obrębie geodezyjnym nr 34 Mirosławiec, nie objętych ustaleniami niniejszego planu, pod warunkiem uzyskania dla wykraczającej poza obszar niniejszego planu części inwestycji wymaganych prawem decyzji lokalizacyjnych.

7. Na terenach 7.MN6 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 800 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 18 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;

- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do frontu działki lub obowiązującej linii zabudowy, jeżeli taka linia została wyznaczona na danej działce w rysunku nr 7;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.
8. Na terenach 7.MN7 ustala się ponadto:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 3) minimalną powierzchnię działki 600 m²;
 - 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 18 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
 - 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
 - 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do frontu działki lub obowiązującej linii zabudowy, jeżeli taka linia została wyznaczona na danej działce w rysunku nr 7;
 - 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
 - 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
 - 9) możliwość zagospodarowania terenu wspólnie z terenami na działkach przyległych, położonych w obrębie geodezyjnym nr 34 Mirosławiec, nie objętych ustaleniami niniejszego planu, pod warunkiem uzyskania dla wykraczającej poza obszar niniejszego planu części inwestycji wymaganych prawem decyzji lokalizacyjnych.
9. Na terenach 7.MN8 ustala się ponadto:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%,
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%,
 - 3) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
 - 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 18 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;
 - 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
 - 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do frontu działki;
 - 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
 - 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
 - 9) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej.
10. Na terenach 7.MN9 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 600 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 18 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 5 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

11. Na terenach 7.MW ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 800 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym usytuowanym szczytem równolegle do frontu od 8 do 14 m,
 - b) w budynku mieszkalnym usytuowanym kalenicą równolegle do frontu od 14 do 20 m,
 - c) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do kalenic w budynkach istniejących na danej działce;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 8 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

§ 81. 1. Na terenie 7.U1 ustala się zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku usługowym lub mieszkalnym od 8 do 20 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi attyki i kalenicy od 4 do 9 m npt.,
- 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 15°, nad budynkami mieszkalnymi maskowane attyką od frontu;

- 6) możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokość frontu działki od 20 m;
- 8) wspólne zagospodarowanie terenu z terenami przyległymi w obrębie geodezyjnym nr 34 Mirosławiec objętymi ustaleniami odrębnego planu.

2. Na terenie 7.U2 ustala się zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 8 do 24 m;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 5) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do granic działek;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 6 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 5 do 12 m npt.;
- 8) możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie gdy na działce istnieje już budynek usługowy o powierzchni użytkowej nie mniejszej od powierzchni użytkowej planowanego budynku mieszkalnego;
- 9) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 20 m.

3. Na terenie 7.U3 ustala się zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku usługowym od 20 do 40 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi attyki i kalenicy od 4 do 9 m npt.,
- 5) dachy jednospadowe i dwuspadowe, o kącie nachylenia do 35°;
- 6) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokość frontu działki od 20 m.

4. Na terenie 7.U4 ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 60%;

- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku usługowym od 10 do 50 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi attyki i kalenicy
 - a) wieży widokowej – od 10 do 30 m npt.,
 - b) pozostałych budynków – od 4 do 10 m npt.;
- 5) możliwość realizacji na ww. wieży anten przekaźnikowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 6) zabudowa terenu, w tym także razem z obiektami na przyległym terenie 7.ZP2, winna tworzyć od dwóch do sześciu połączonych ze sobą brył;
- 7) dachy: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 70°, a także dachy zielone lub stanowiące tarasy;
- 8) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokość frontu działki od 20 m;
- 9) wspólne zagospodarowanie terenu z przyległym terenem 7.ZP2.

§ 82. 1. Na terenie 7.RM ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 30%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 30%,
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego do 30 m,
 - budynków niemieszkalnych do 40 m,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 30° do 48°;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki budowlane spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 24 m;
- 3) możliwość realizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności obiektów rolniczych, jednak nie wyższych niż 12 m npt.

2. Na terenie 7.RO ustala się zagospodarowanie terenu na potrzeby rodzinnych ogrodów działkowych z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 83. 1. Na terenach zieleni urządzonej w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2-7;
- 2) ogólną dostępność terenu;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej;

- 5) realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych, a także przepustów lub kładek nad ciekami wodnymi;
- 6) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, itp. elementów zagospodarowania terenu.

2. Na terenach 7.ZP1 ustala się ponadto:

- 1) możliwość budowy nie więcej jak dwóch wiat na każdym z ww. terenów, przy czym z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia rzutu wiaty na płaszczyznę poziomą nie większa niż 60 m²,
 - b) wysokość górnej krawędzi dachu wiaty do 6 m npt.,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 48°,
 - d) konstrukcja drewniana;
- 2) możliwość budowy obiektów do oczyszczania wód opadowych i roztopowych.

3. Na terenie 7.ZP2 ustala się ponadto:

- 1) możliwość budowy wieży widokowej lub tarasów widokowych, jako obiektów towarzyszących usługom handlu i gastronomii, w tym obiektom ekspozycyjnym, salom konferencyjnym – na terenie 7.U4, z zastrzeżeniem ustaleń § 81 ust. 4 oraz z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wieża i obiekty usług towarzyszących tworzące dwie lub trzy połączone ze sobą bryły,
 - b) wysokość wieży do 30 m npt.,
 - c) powierzchnia zabudowy lub rzutu jej konstrukcji na płaszczyznę poziomą nie większa niż 100 m²,
 - d) wysokość pozostałych obiektów do 6 m npt.,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów nie większa niż 500 m²,
 - f) dachy: dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 70°, a także dachy zielone lub stanowiące tarasy;
- 2) możliwość realizacji na ww. wieży anten przekaźnikowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 3) możliwość realizacji, zamiast obiektów wymienionych w pkt 1 i 2, nie więcej jak trzech wiat, zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 1.

4. Na terenie 7.ZP3 ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie nie mniej niż połowy terenu zielenią wysoką;
- 2) możliwość realizacji nie więcej jak trzech wiat, zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 1;
- 3) możliwość zagospodarowania całości lub części terenu na potrzeby gospodarstwa pasiecznego.

5. Na terenie 7.ZP4 ustala się ponadto:

- 1) szpalerowe nasadzenie drzew lub krzewów przy granicy z sąsiednimi terenami;
- 2) możliwość realizacji jednej wiaty, zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 1.

6. Na terenie 7.ZP5 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu zielenią uwzględniającą przebiegające pod powierzchnią terenu i nad tą powierzchnią linie uzbrojenia technicznego;

7. Na terenach 7.Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących ochronie środowiska i przyrody;
- 2) zakaz wycinania trzcinowisk, szuwarów i zadrzewień nadwodnych.

§ 84. Na terenie 7.WS ustala się zachowanie zbiornika wodnego, w tym realizacji obiektów (w tym urządzeń wodnych) służących ochronie środowiska i przyrody, a na odcinku brzegu od strony terenów KD i ZP także możliwość realizacji budowli i urządzeń wodnych, w tym umocnienia brzegu i pomostów, z tym że:

- 1) realizacja obiektów innych niż budynki lub wiaty;

2) realizacja nie więcej jak dwóch pomostów na każdym akwencie, spełniających następujące warunki:

- a) długość pomostu do 12 m,
- b) podłoga pomostu wyniesiona jest ponad lustro wody o nie więcej niż 0,5 m,
- c) najwyższy element wyniesiony jest ponad lustro wody o nie więcej niż 1,7 m.

§ 85. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 7.KD1 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi krajowej nr 10 na zasadach określonych w odpowiednich przepisach § 7 ust. 1 i 10.

3. Na terenie 7.KD2 ustala się ponadto zagospodarowanie terenu uwzględniające przebieg drogi gminnej.

4. Na terenie 7.KD3 ustala się ponadto budowę i wytyczenie ulicy w ciągu drogi gminnej.

5. Na terenie 7.KD4 ustala się ponadto:

- 1) budowę ulicy w ciągu drogi gminnej;
- 2) możliwość budowy przejścia podziemnego pod ulicą i dalej w kierunku peronu kolejowego i dworca kolejowego i autobusowego (tereny: 4.U12, 4.U13 i 4.U14) – w kierunku oznaczonym na rysunku nr 7.

6. Na terenach 7.KD5 ustala się ponadto budowę ulic lub pieszojezdni w ciągu drogi gminnej.

7. Na terenach 7.KD6 ustala się ponadto budowę ulic, pieszojezdni oraz miejsc postojowych w tym miejsc dla pojazdów ciężarowych i autobusów, w ciągu drogi gminnej.

8. Na terenach 7.KD7 ustala się ponadto budowę ulic lub ciągów pieszojezdnych w ciągu drogi gminnej.

§ 86. 1. Na wszystkich terenach dróg wewnętrznych w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu elementami dróg;
- 2) budowę ulic lub ciągów pieszojezdnych.

2. Na terenie 7.KDW1 ustala się ponadto możliwość zagospodarowania terenów na potrzeby poszerzenia przyległych dróg.

3. Dopuszcza się budowę połączenia drogi na terenie 7.KDW2 z drogą na terenie 7.KD1, jednak wyłącznie po zmianie klasy drogi na Z lub G, nadto po uzyskaniu stosownej decyzji zarządcy drogi na terenie 7.KD1, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 87. 1. Na terenie 7.KP ustala się:

- 1) realizację miejsc dla samochodów osobowych;
- 2) zakaz groduzenia terenu.

2. Na terenie 7.KP dopuszcza się:

- 1) realizację miejsc dla samochodów ciężarowych i autobusów, jednak nie bliżej niż 15 m od granicy z terenem rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) realizację nadziemnych i podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 88. 1. Na wszystkich terenach ciągów pieszo - rowerowych w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się: realizację ciągu pieszo rowerowego o nawierzchni utwardzonej.

2. Na terenie 7.KX1 ustala się ponadto, że nie mniej niż 20% terenu winno pozostać jako powierzchnia biologicznie czynna.

3. Na terenie 7.KX2 ustala się ponadto, że nie mniej niż 40% terenu winno pozostać jako powierzchnia biologicznie czynna, a przynajmniej wzdłuż jednej z granic z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej konieczne jest nasadzenie szpaleru drzew lub krzewów.

§ 89. 1. Na terenach 7.KK ustala się zagospodarowanie elementami linii kolejowej, w tym budowę, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę linii kolejowej nr 410 znaczenia państwowego.

2. Na terenie 7.KK2 ustala się ponadto lokalizację obiektów związanych z odprawą podróżnych oraz kolejową ekspedycją towarową, a także przeładunkiem towarów.

3. Na terenach 7.KK3 ustala się ponadto lokalizację skrzyżowań z drogą publiczną.

4. Na terenie 7.KK4 ustala się ponadto możliwość:

- 1) lokalizacji skrzyżowania z drogą publiczną, w ramach rozbudowy, przebudowy lub likwidacji skrzyżowania na przyległym terenie 7.KK3;
- 2) realizacji kładki nad torami lub tunelu pod torami – dla ruchu pieszego i rowerowego.

§ 90. 1. Na wszystkich terenach infrastruktury technicznej w jednostce strukturalnej nr 7 ustala się zagospodarowanie terenu podporządkowane przeznaczeniu terenu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 6.

2. Na terenach 7.E1 ustala się ponadto budowę stacji transformatorowej, w tym stacji typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.

3. Na terenie 7.E2 ustala się ponadto budowę stacji transformatorowej, w tym stacji typu miejskiego, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu;
- 3) możliwość realizacji obiektu całkowicie lub częściowo zagłębionego w ziemi.

4. Na terenach 7.K1 ustala się ponadto budowę pompowni ścieków. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu wg ustaleń dla przyległych terenów zielonych, jednak wyłącznie po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki sanitarne z terenów 7.MN2, 7.MN3, 7.MN5 oraz 7.MN6, której realizacja nie wymagała budowy pompowni ścieków na danym terenie 7.K1.

5. Na terenie 7.K2 ustala się ponadto zachowanie istniejącej pompowni ścieków oraz możliwość budowy nowej pompowni.

6. Na terenie 7.T ustala się ponadto zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej z masztem, a także możliwość jej rozbudowy, przebudowy, odbudowy, a także możliwość budowy nowej stacji, przy czym:

- 1) wysokość masztów lub wież antenowych nie może przekraczać 100 m npt.;
- 2) należy uwzględnić wymagania zapewniające bezpieczeństwo w ruchu powietrznym cywilnym i wojskowym – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość obiektów obsługi stacji, w tym kontenerów i urządzeń innych niż urządzenia montowane na maszcie lub wieży – nie może przekraczać 4 m npt.

Rozdział 8.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 8 „POM”

§ 91. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 8:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 8.MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 8.MW;
- 3) teren zabudowy produkcyjnej – 8.P;
- 4) teren dróg publicznych – ulicy w ciągu drogi klasy D – 8.KD;
- 5) teren drogi wewnętrznej – 8.KDW;
- 6) teren kolejowy - 8.KK;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych stacji transformatorowych – 8.E;

8) teren lasu – 8.ZL.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 8 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3;
- 2) zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:
 - a) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) zagospodarowania terenu 8.P wg ustaleń dla tego terenu.

§ 92. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 8 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 40%,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z możliwością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - d) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - b) szerokość frontu działki od 20 m;
- 3) możliwość realizacji budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych z komórkami lokatorskimi i garażami, z zachowaniem następujących ograniczeń:
 - a) nie więcej niż cztery garaże na jedno mieszkanie,
 - b) nie więcej niż jeden garaż na 50 m² powierzchni użytkowej lokal użytkowego,
 - c) nie więcej niż jedna komórka lokatorska na jedno mieszkanie.

2. Na terenie 8.MN ustala się ponadto realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 5 m npt.;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 30 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 20 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 4) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

3. Na terenie 8.MW ustala się ponadto realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 7 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 3 do 5 m npt.;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 30 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 30 m;

- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 4) dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 9 do 15 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 10 m npt.

§ 93. 1. Dla terenu 8.P ustala się zachowanie istniejących budynków, ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, a także realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 5%;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku do 200 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi:
 - a) okapu lub gzymsu pod okapem do 12 m npt.,
 - b) attyki do 20 m npt.;
- 5) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, wielospadowe, a także powłokowe i o profilach krzywoliniowych, o maksymalnym nachyleniu połaci do 40°, w tym także maskowane attyką od frontu;
- 6) wysokość:
 - a) budynków, hal i wiat do 20 m npt.;
 - b) innych obiektów do 50 m npt.

2. Ponadto dla terenu 8.P ustala się:

- 1) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 40 m;
- 2) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia – w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 8;
- 3) możliwość budowy nowego gazociągu wysokiego ciśnienia – w przebiegu oznaczonym na rysunku nr 8;
- 4) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 5) zachowanie wszelkich wynikających z przebiegu wymienionych w pkt 2 – 4 obiektów liniowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym ograniczeń w realizacji zabudowy oraz innych niż budynki obiektów budowlanych, w szczególności ograniczeń w tzw. strefach kontrolowanych gazociągu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) zachowanie towarzyszących funkcji produkcyjnej obiektów o funkcji usługowej, administracyjnej, socjalnej i mieszkalnej.

§ 94. Dla terenu dróg publicznych – ulicy w ciągu drogi gminnej – 8.KD ustala się zagospodarowanie terenu elementami drogi oraz zachowanie przebiegu drogi publicznej, możliwość budowy nowych elementów dróg, a także przebudowy istniejącej drogi.

§ 95. Dla terenu 8.KDW ustala się zagospodarowanie elementami dróg, w formie ulic lub ciągów pieszojezdnych.

§ 96. Na terenie 8.KK ustala się zagospodarowanie elementami linii kolejowej, w tym budowę, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę linii kolejowej nr 410 znaczenia państwowego.

§ 97. 1. Na terenie 8.E ustala się zachowanie wieżowej stacji transformatorowej, a także możliwość jej odbudowy, przebudowy lub rozbudowy, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu.

2. Na terenie 8.ZL ustala się zachowanie istniejącego lasu, z dopuszczeniem zachowania istniejących linii uzbrojenia technicznego oraz realizacji nowych, jednak bez przeznaczania gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo na podstawie przepisów odrębnych zezwalających na realizację inwestycji na terenach lasów i gruntów leśnych bez stosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 9.

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 9 „Południe”

§ 98. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 9:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 9.MN1,
 - b) 9.MN2,
 - c) 9.MN3,
 - d) 9.MN4;
- 2) teren usług – 9.U;
- 3) teren zieleni urządzonej – 9.ZP;
- 4) tereny zieleni naturalnej – łąk, łągów, terenów podmokłych, szuwarów i trzcinowisk – 9.Z;
- 5) w kategorii dróg publicznych:
 - a) teren ulicy w ciągu drogi klasy L – 9.KD1,
 - b) teren ulicy w ciągu drogi klasy D – 9.KD2;
- 6) tereny dróg wewnętrznych:
 - a) 9.KDW1,
 - b) 9.KDW2.

2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 9 ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:

- 1) zachowania istniejących obiektów oraz ich odbudowy, przebudowy lub rozbudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) zagospodarowania terenu 9.U wg ustaleń dla tego terenu.

§ 99. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 9 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3, poza tym realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - b) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki lub pozostałych granic działki;
- 2) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki o minimalnej powierzchni określonej osobno dla każdego terenu, a także spełniające następujące warunki:
 - a) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - b) szerokość frontu działki od 15 m;

3) możliwość realizacji budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych i garaży, przy czym nie więcej niż dwóch garaży na jedno mieszkanie;

2. Na terenach 9.MN1 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 5% do 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%,
- 3) minimalną powierzchnię działki 2000 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 12 do 24 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 24 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach:
 - a) równoległych do frontu działki, albo
 - b) równoległych lub prostopadłych do pozostałych granic działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 7 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - c) w budynku mieszkalnym od 8 do 12 m npt.,
 - d) w budynku niemieszkalnym od 5 do 9 m npt.

3. Na terenach 9.MN2 ustala się ponadto:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 10% do 25%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 800 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 8 do 15 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 48°;
- 6) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach:
 - a) równoległych do frontu działki, albo
 - b) równoległych lub prostopadłych do pozostałych granic działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

4. Na terenach 9.MN3 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 10% do 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
- 3) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym od 6 do 15 m,
 - b) w pozostałych budynkach od 4 do 15 m;

5) wysokość górnej krawędzi okapu:

- a) budynku mieszkalnego od 3 do 8 m npt.,
- b) pozostałych budynków od 2 do 5 m npt.;

6) wysokość górnej krawędzi głównej kalenicy:

- a) budynku mieszkalnego od 6 do 9 m npt.,
- b) pozostałych budynków od 4 do 7 m npt.;

7) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 48° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do granic działki, w budynkach niemieszkalnych także jednospadowe o kącie nachylenia do 30°.

5. Na terenie 9.MN4 ustala się:

1) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0% do 10%;

2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;

3) minimalną powierzchnię działki 3000 m²;

4) szerokość elewacji frontowej:

- a) w budynku mieszkalnym od 6 do 25 m,
- b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;

5) wysokość górnej krawędzi okapu:

- a) budynku mieszkalnego od 3 do 8 m npt.,
- b) pozostałych budynków od 2 do 5 m npt.;

6) wysokość górnej krawędzi głównej kalenicy:

- a) budynku mieszkalnego od 4 do 9 m npt.,
- b) pozostałych budynków od 4 do 7 m npt.;

7) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 48°, w budynkach niemieszkalnych także jednospadowe o kącie nachylenia do 30°.

§ 100. Na terenie 9.U ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 50%;

2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;

3) szerokość elewacji frontowej:

- a) w budynku usługowym od 8 do 50 m,
- b) w pozostałych budynkach od 4 do 20 m;

4) wysokość górnej krawędzi attyki i kalenicy od 4 do 12 m npt.,

5) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 15°, nad budynkami usługowymi maskowane attyką od frontu, o ile górnej krawędzi elewacji frontowej nie tworzy okap;

6) zachowanie istniejących podziałów na działki, jednak z dopuszczalnością łączenia działek oraz nowego podziału terenu na działki spełniające następujące warunki:

- a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
- c) szerokość frontu działki od 20 m;

7) możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie gdy na działce istnieje już budynek usługowy o powierzchni użytkowej nie mniejszej od powierzchni użytkowej planowanego budynku mieszkalnego.

§ 101. 1. Na terenie 9.ZP ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) ogólną dostępność terenu;
- 3) zachowanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy lub odbudowy linii infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość budowy podziemnych linii infrastruktury technicznej;
- 5) realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo – rowerowych;
- 6) możliwość realizacji: latarni parkowych, alejek spacerowych, murków oporowych, schodów terenowych, klombów, itp. elementów zagospodarowania terenu.

2. Na terenie 9.ZP ustala się ponadto:

- 1) możliwość budowy nie więcej jak jednej wiaty, przy czym z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia rzutu wiaty na płaszczyznę poziomą nie większa niż 60 m²,
 - b) wysokość górnej krawędzi dachu wiaty do 6 m npt.,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 48°,
 - d) konstrukcja drewniana;
- 2) możliwość budowy obiektów do oczyszczania wód opadowych i roztopowych.

3. Na terenach 9.Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących ochronie środowiska i przyrody;
- 2) zakaz wycinania trzcinowisk, szuwarów i zadrzewień nadwodnych.

§ 102. 1. Na wszystkich terenach dróg publicznych w jednostce strukturalnej nr 9 ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg.

2. Na terenie 9.KD1 ustala się ponadto zachowanie istniejących przebiegów dróg publicznych, możliwość budowy nowych elementów dróg, a także przebudowy istniejącej drogi.

3. Na terenie 9.KD2 ustala się ponadto budowę i wytycznie nowej ulicy w ciągu drogi gminnej, a także budowę poszczególnych elementów drogi.

§ 103. 1. Na terenach 9.KDW ustala się zagospodarowanie terenu elementami dróg;

2. Na terenie 9.KDW1 ustala się ponadto budowę ulic lub ciągów pieszojezdnych.

3. Na terenie 9.KDW2 ustala się ponadto budowę ciągów pieszojezdnych.

DZIAŁ III. **Przepisy końcowe**

§ 104. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§ 105. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 1,2324 ha gruntów leśnych, z czego:

- 1) 0,3684 ha gruntów leśnych we władaniu Skarbu Państwa położonych na działce oznaczonej nr 8141/32;
- 2) 0,8640 ha gruntów leśnych we władaniu Gminy Mirosławiec położonych na działce oznaczonej nr 32/62.

2. Przeznaczenia gruntów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 dokonuje się na podstawie zgody Ministra Środowiska – decyzji znak ZS-W-2120-170-7/2013-2014 z dnia 5 września 2014 roku.

3. Przeznaczenia gruntów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 dokonuje się na podstawie zgody Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzji znak WRiR.I.7157.50.2013.EN z 4 marca 2014 roku.

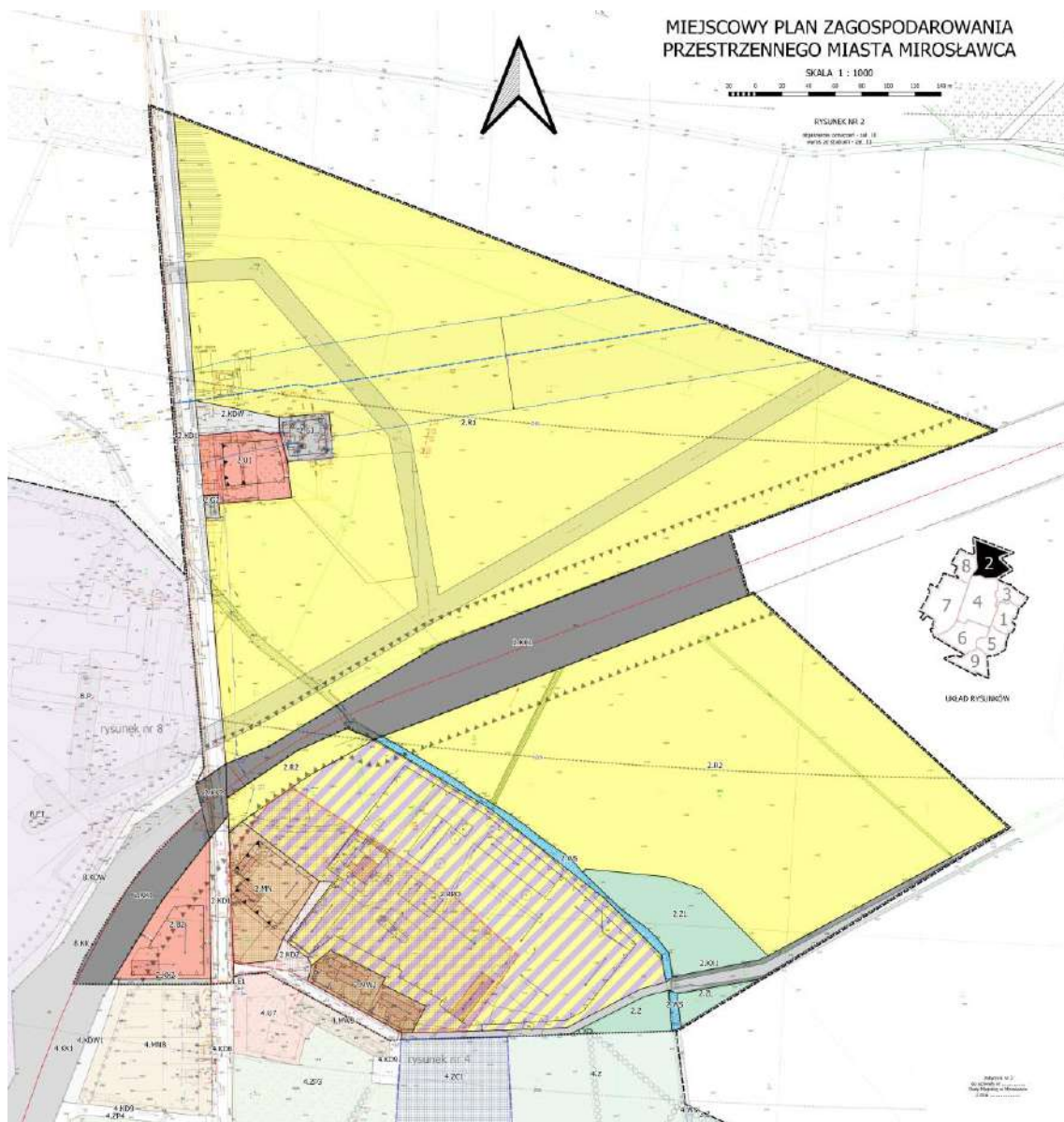
§ 106. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

§ 107. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Czech

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MIROSŁAWCA**

SKALA 1 : 1000

RYSUNEK NR 3

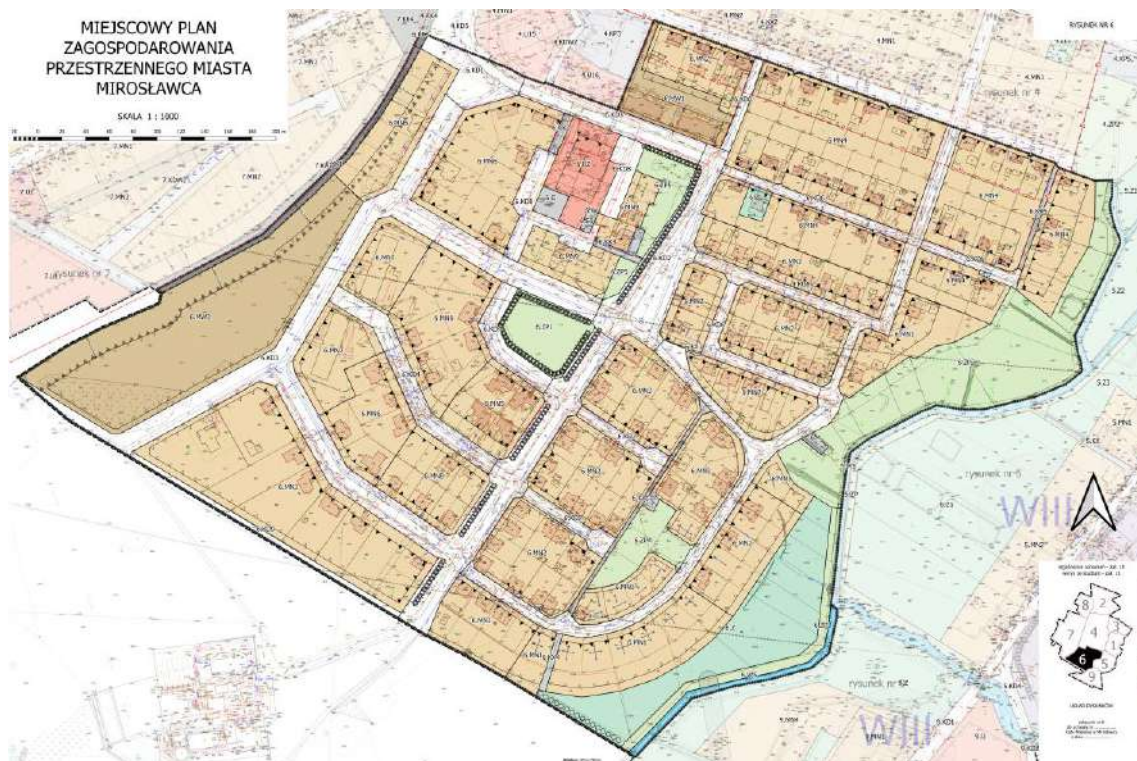
objaśnienie ocen: zsl. 10
wrys do studium - zsl. 11

UKŁAD RYSUNKÓW

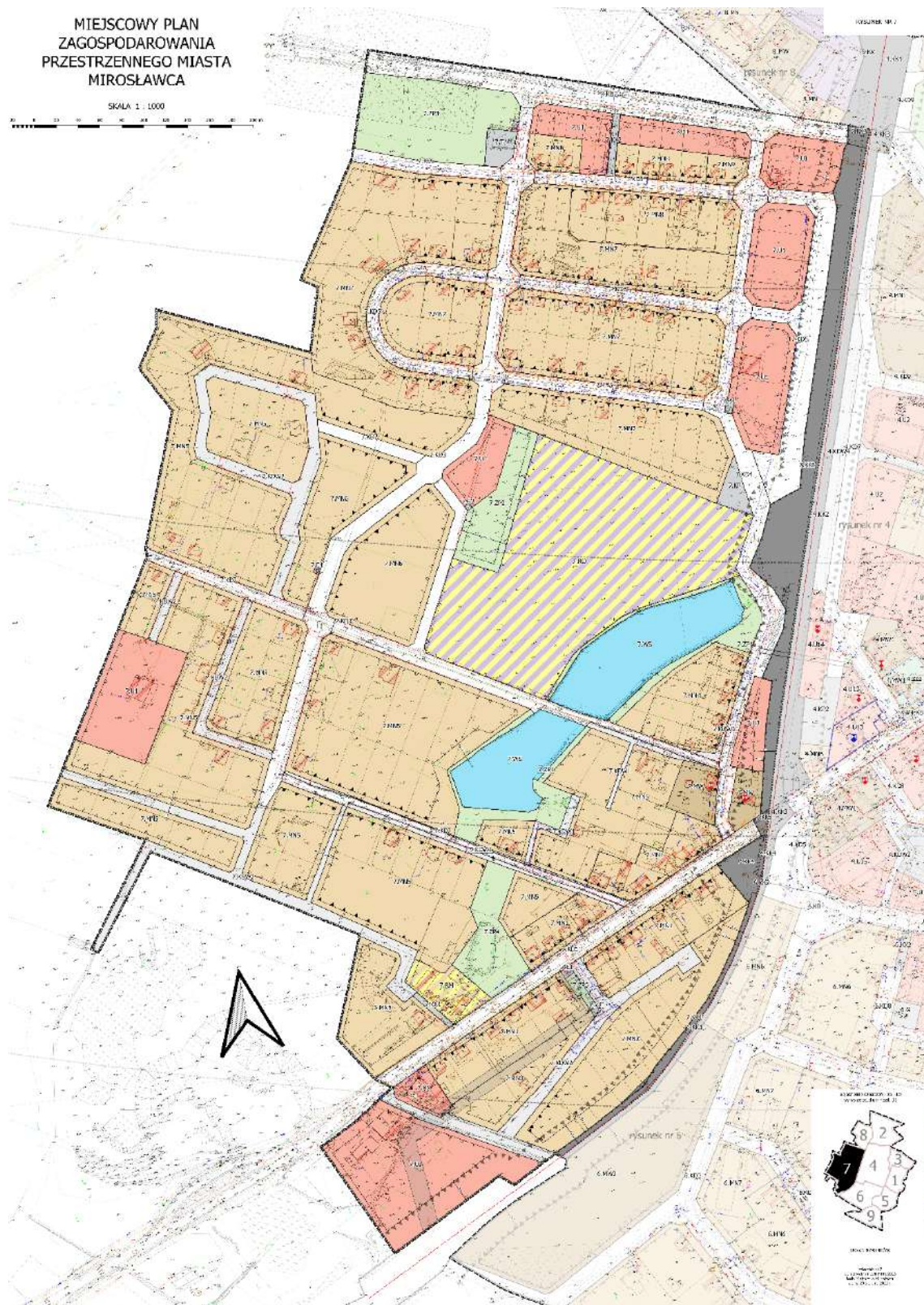
rysunek nr 1.

Integracja w 2
do szkoły w
Początek (Początek) w Poczcie
2 (Początek) w Poczcie

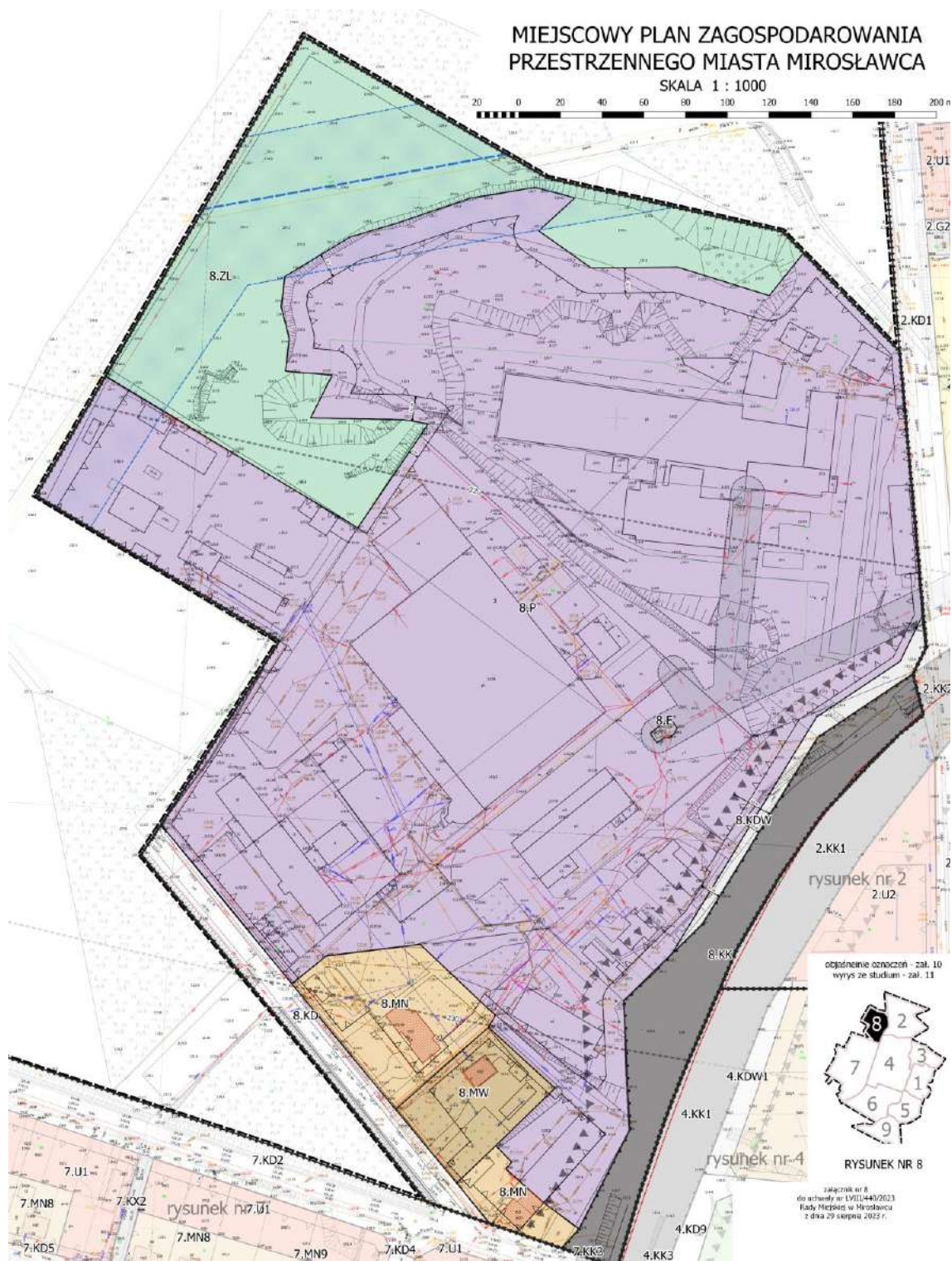
Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.



Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.



Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

LEGENDA:



TERENY W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH (LINIE RAMEK SYMBOLI)

OZNACZONE SYMBOLAMI (POMIĘDZY OZNACZENIA CYFROWE):



Załącznik Nr 10
do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Mirosławiec**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rada Miejska w Mirosławcu

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca nie narusza ustaleń
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirosławiec przyjętego
uchwałą nr XXXI/299/2022 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 24 lutego 2022 r., zwanego dalej studium.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca realizuje kierunki określone
w studium. Zgodnie ze studium, w granicach planu wyznaczono tereny inwestycyjne o określonych
kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

- M – tereny mieszkaniowe – obejmujące tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) i mieszkaniowo-usługowej; w uzupełnieniu zabudowa garażowa i gospodarcza, parkingi, drogi, place zabaw, boiska, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleń urządzonej i zieleń izolacyjna, skwery;
- U – tereny usług – obejmujące tereny istniejących i planowanych usług publicznych i komercyjnych; w uzupełnieniu zabudowa mieszkaniowa, garażowa i gospodarcza, parkingi, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleń urządzonej i izolacyjna, drogi wewnętrzne;
- PU – tereny produkcyjne i usługowe – obejmujące tereny istniejących i planowanych terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym istniejące farmy fotowoltaiczne oraz tereny obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, z zastrzeżeniem, że tereny obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej mogą być lokalizowane jedynie na terenach wiejskich, poza miastem Mirosławiec; w przeznaczeniu dominującym: zakłady przemysłowe, produkcyjne i przetwórcze, bazy, składy i magazyny, budowle rolnicze, usługi komercyjne, rzemiosło, działalność gospodarcza o charakterze produkcyjnym, hodowlanym i ogrodniczym, a w uzupełnieniu: mieszkania, zabudowa gospodarcza i garażowa, parkingi, zieleń urządzonej i izolacyjna, drogi wewnętrzne, obiektu infrastruktury technicznej, poza tym w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- I – tereny infrastruktury technicznej – obejmujące tereny istniejącej infrastruktury technicznej (elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, itp.), gdzie dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

Wyznaczono również tereny wyłączone z zabudowy lub częściowo wyłączone z zabudowy:

- Z1 – tereny i uprawy leśne oraz inne tereny służące do prowadzenia gospodarki leśnej, a także możliwe do użytkowania na cele: gospodarki łowieckiej, turystyki i rekreacji; gdzie możliwa jest realizacja wiat, tablic informacyjnych, kładek, mostów, masztów i wież obserwacyjnych;
- Z2 – tereny zieleni urządzonej (parki, cmentarze) oraz boiska i tereny sportowe. W uzupełnieniu parkingi, zieleń urządzonej i izolacyjna, drogi wewnętrzne; w przypadku boisk i terenów sportowych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- R – tereny rolnicze – obejmują tereny rolne, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione, nieużytki rolne oraz ogrody działkowe; na terenach R możliwa jest realizacja zabudowy służącej do produkcji rolnej lub ogrodniczej, a także altan w ogrodach (w tym w Rodzinnych Ogrodach Działkowych).

Na terenach PU dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz o mocy od 40 kW do 100 kW, w tym na dachach obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu winna zamykać się w granicach terenów PU.

Określone powyżej wskaźniki uszczegółowiono na etapie sporządzania planu (maksymalnie do 30 % wartości danego wskaźnika). Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustaliły je zgodnie ze stanem istniejącym, ponieważ nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono w stosunku do powierzchni działki budowlanej. W strefie ścisłego centrum miasta dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku istniejącego, większego niż 90 % udziału powierzchni zabudowanej.

Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe oraz formujące atrakcyjną sylwetę miasta czy wsi. Ze względu na zachowanie walorów krajobrazowych miasta, wysokość dominant komponuje się z otoczeniem i nie zaburza ładu przestrzennego. W strefie ścisłego centrum miasta wprowadzono większą niż ustalona w studium wysokość dla obiektów pełniących funkcje publiczne. Dla obiektów przemysłowych i hal sportowych dopuszczono większą wysokość niż ustalona w Studium ze względów konstrukcyjnych.

Określone minimalne powierzchnie działek budowlanych dotyczą wyłącznie nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na terenach wyznaczonych w studium jak poniżej ustalono następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) tereny mieszkaniowe M1:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, głównie pierzejowa w zwartych układach przestrzennych, z miejscowo występującą zabudową usługową,
- wysokość zabudowy do 12,0 m npt.,
- przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, w przypadkach uzasadnionych realizacją dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych,
- powierzchnia zabudowy działki do 80 %, w zależności od lokalnych uwarunkowań, na podstawie analizy zabudowy sąsiedniej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 10 %,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 400 m²;

2) tereny mieszkaniowe M2:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z miejscowo występującą zabudową zagrodową i wielorodzinną oraz zabudową usługową,
- wysokość zabudowy do 15,0 m npt.,

- przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, w przypadkach uzasadnionych realizacją dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych,
 - powierzchnia zabudowy działki do 50 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 30 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1000 m²;
- 3) tereny mieszkaniowe M3:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa;
 - wysokość zabudowy do 18,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 50 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 20 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1000 m²,
 - możliwość przeobrażenia w ramach działań rewitalizacyjnych terenów M3 w tereny zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej o innym charakterze, w tym realizację nowej, z zachowaniem parametrów określonych dla terenów mieszkaniowych M2;
- 4) terenów usługowe U oraz tereny sportowe na terenach Z2:
- wysokość zabudowy do 15,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 60 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 20 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m².
- 5) tereny produkcyjne i usługowe, w tym produkcji rolnej PU:
- wysokość zabudowy do 20,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 60 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 20 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej 1500 m²,
 - dla zabudowy produkcyjnej 2000 m².
- 6) tereny infrastruktury technicznej I:
- wysokość zabudowy do 10,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 90 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki 10 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 20 m².

Dla terenów znajdujących się w pobliżu lotniska wojskowego zakazano się lokalizacji obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wokół lotniska, jak również obiektów mogących mieć negatywny wpływ na działanie lotniczych urządzeń naziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z obowiązującymi strefami od tych urządzeń.

Niezależnie od zasięgu wszelkich terenów, w tym także przeznaczonych pod zabudowę, wyłączono spod zabudowy:

- grunty na glebach pochodzenia organicznego oraz grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- ujęcia wód i strefy ochronne;
- strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszary nad lub pod liniami służącymi do przesyłania: wody, ścieków, energii elektrycznej i gazu ziemnego;
- tereny zamknięte (kolejowe);
- tereny w zasięgu obszarów powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mirosławiec;
- tereny i uprawy leśne (Z1), z wyjątkiem obiektów i urządzeń gospodarki leśnej;
- pasy techniczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w zasięgu których mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego;
- strefy kontrolowane wokół gazociągów, w zasięgu których nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;

Spośród terenów do ww. wyłączenia z zabudowy nie mają zastosowania wytyczone w studium wyłączenia z zabudowy takich obszarów, jak:

- obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- teren T, położony w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”, zlokalizowany w miejscowości Piecnik przy południowo-zachodnim brzegu jeziora Piecnik;
- tereny zamknięte (wojskowe);
- złoża kopalin, za wyjątkiem obiektów i zakładów przeróbczych wynikających z eksploatacji złoża.

Wyłączenie spod zabudowy nie ma charakteru bezwzględny. Dopuszcza się, o ile nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami szczegółowymi dla konkretnych terenów:

- realizację: obiektów służących ochronie środowiska i przyrody, zabezpieczających przed osuwaniem się mas ziemnych i powodzią, urządzeń wodnych oraz sieci uzbrojenia terenu – na wszystkich ww. terenach;
- realizację obiektów służących produkcji leśnej na terenach Z1;
- realizację obiektów służących produkcji rolnej lub ogrodniczej, a także altan w ogrodach (w tym w Rodzinnych Ogrodach Działkowych);
- realizację obiektów służących produkcji energii elektrycznej i rekreacji, a także obiektów mostowych – na wodach powierzchniowych;
- realizację: ścieżek edukacyjnych, szlaków pieszych i rowerowych na wszystkich ww. terenach;
- realizację: linii przesyłowych energii elektrycznej, gazociągów, dróg publicznych i linii kolejowych na wszystkich ww. terenach – zgodnie z przebiegami i zasadami ustalonymi w niniejszym dokumencie.

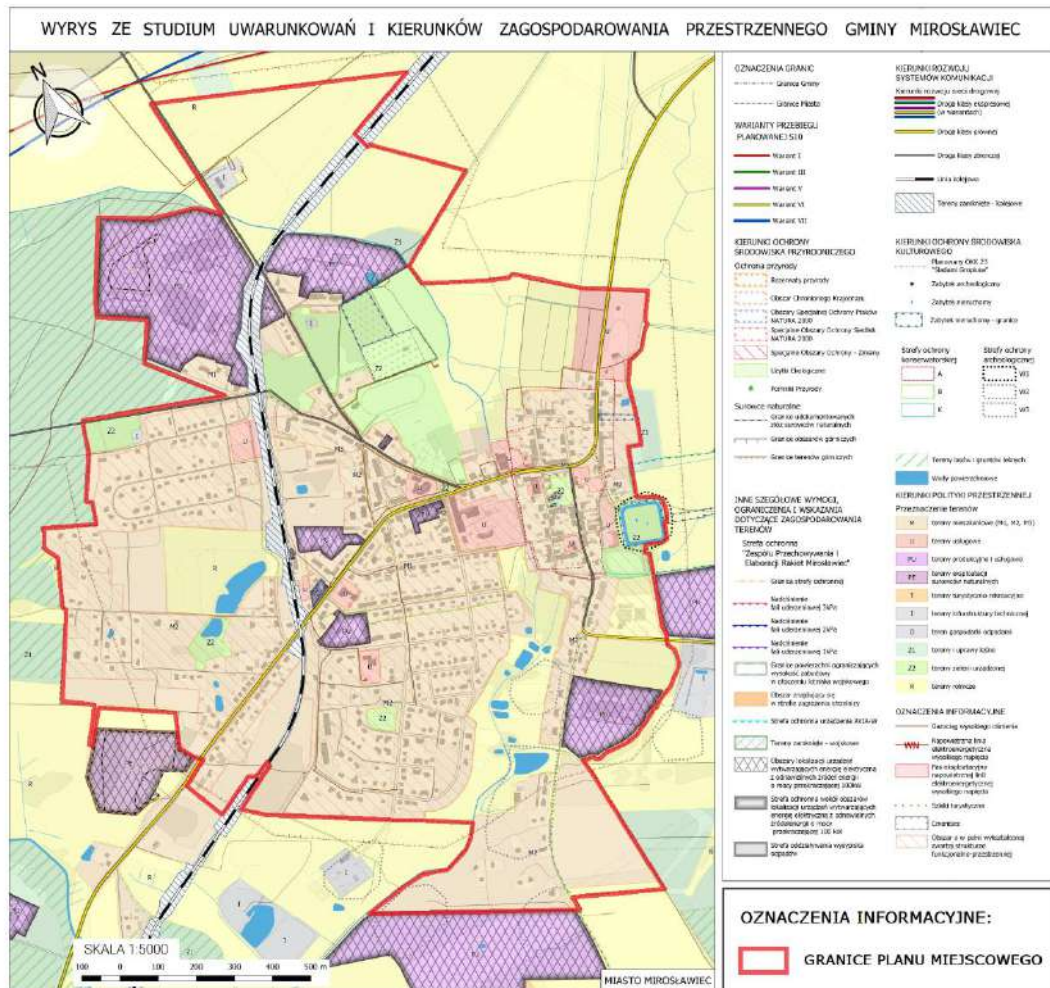
Ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu wprowadzono także w toku prac nad sporządzaniem planów miejscowych.

Powyższy sposób zagospodarowania odpowiada polityce przestrzennej gminy wyznaczonej w studium.

Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Integralną częścią niniejszego planu jest wyrys ze studium włączony do niniejszego załącznika.

Wyrys ze studium



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LVIII/440/2023

Rady Miejskiej w Mirosławcu

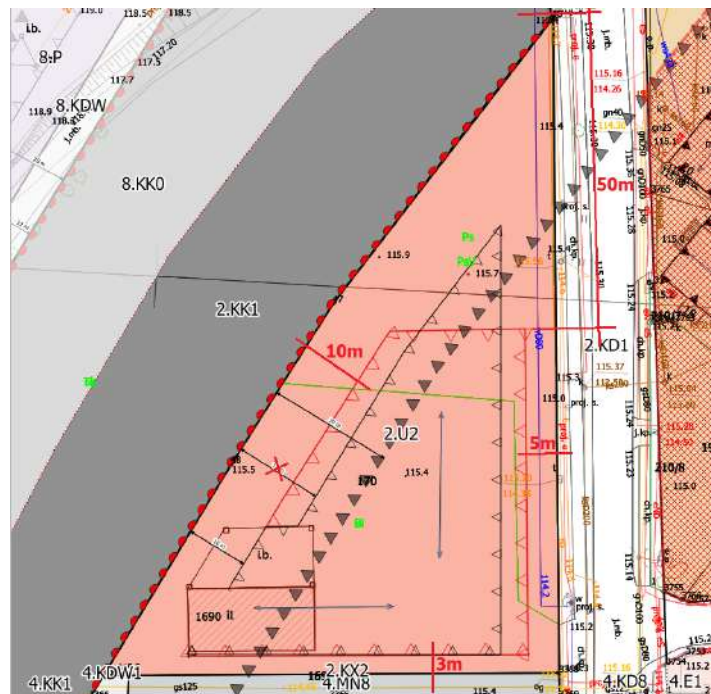
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Mirosławca**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846)

Rada Miejska w Mirosławcu rozstrzyga:

- 1) nie uwzględnić uwagi złożonej przez córkę właściciela nieruchomości o numerze ewidencyjnym 170, dotyczącej możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 170 w Mirosławcu przy ul. Parkowej, albo korekty ustaleń planu w taki sposób, aby możliwa była realizacja takiej zabudowy na terenie 2.U2, w zakresie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenia terenu, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na ww. terenie;
- 2) uwzględnić uwagę złożoną przez córkę właściciela nieruchomości o numerze ewidencyjnym 170, dotyczącą możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 170 w Mirosławcu przy ul. Parkowej, albo korekty ustaleń planu w taki sposób, aby możliwa była realizacja takiej zabudowy na terenie 2.U2, w zakresie korekty ustaleń planu w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej istniejącej już zabudowie usługowej, jak również powiązanej z tym korekty linii zabudowy, zgodnie z poniższym rysunkiem.



kolorem czerwonym oznaczono wprowadzane zmiany w projekcie planu – nowy przebieg linii zabudowy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uwzględnienie uwagi w części opisanej w pkt 1 prowadziłoby do konieczności ponowienia uzgodnień z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, a także wiązałoby się z koniecznością ponowienia wyłożenia. Natomiast korekta ustaleń planu, w zakresie istniejącego już dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, tzn. część uwagi opisana w pkt 2, jako odnosząca się wyłącznie do zakresu uprawnień autora uwagi (jego własności) nie wymagała już takich działań. Czyni to więc zasadnym uwzględnienie uwagi wyłącznie w ww. zakresie.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LVIII/440/2023
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta
Mirosławca, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rada Miejska w Mirosławcu rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca, spośród inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przewiduje się realizację nowych odcinków: dróg publicznych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także wymianę, remonty, przebudowę lub rozbudowę istniejących ww. dróg i sieci. Realizacja tych obiektów nie jest jednak bezpośrednią konsekwencją uchwalenia planu, albowiem plan nie wyznacza niczego więcej, co mogłoby, a raczej musiałoby zostać zrealizowane, gdyby planu nie uchwalono w takiej wersji, w jakiej został uchwalony. W związku z powyższym budowa nowych odcinków: dróg publicznych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także wymiana, remonty, przebudowa lub rozbudowa istniejących ww. dróg i sieci następować będzie w miarę potrzeb i możliwości gminy, na podstawie odrębnych ustaleń lub programów branżowych. Finansowanie ww. inwestycji nastąpi z budżetu gminy, aczkolwiek dopuścić należy wykorzystanie źródeł zewnętrznych, w szczególności: dotacji, w tym dotacji unijnych, grantów itp., a także ew. darowizn, czy finansowania w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr LVIII/440/2023

Rady Miejskiej w Mirosławcu

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik14.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę