

**UCHWAŁA NR XXVI/336/2004**  
**RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 26 listopada 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia w zakresie terenu położonego w obrębie ulic Cegielnej, Św. Ducha, Biskupa Antoniego Laubitza, Średniej, Andrzeja i Marulewskiej.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia w zakresie terenu położonego w obrębie ulic Cegielnej, Św. Ducha, Bpa Antoniego Laubitza, Średniej, Andrzeja i Marulewskiej.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego niniejszą uchwałą określa rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej - jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone symbolem M;
- 4) tereny usług oznaczone symbolem U;
- 5) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 6) tereny usług kultury oznaczone symbolem UK,
- 7) tereny zakładów usługowo-produkcyjnych i składów oznaczone symbolem P;
- 8) tereny parkingów i zespołów garaży oznaczone symbolem KSp;
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych - trafostacje, oznaczone w planie symbolem EE;
- 10) teren urządzeń ciepłownictwa oznaczony symbolem EC;
- 11) tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej oznaczone symbolem Z;
- 12) tereny komunikacji publicznej - ulic oznaczonych w planie symbolami KD\*, KL\*, KZ\*, KG\*;
- 13) ciągi piesze oznaczone symbolem KX;
- 14) zasady obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 15) zasady obsługi komunikacyjnej obszaru;
- 16) zasady ochrony środowiska;
- 17) ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy;
- 18) zasady ochrony dóbr kultury;
- 19) wymogi w zakresie obrony cywilnej;

- 20) zasady podziału terenów na działki budowlane.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica uchwalenia planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjne;
  - 4) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane;
  - 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne i obowiązujące;
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej „A” i „W”;
  - 7) strefy ograniczeń wysokościowych;
  - 8) ścieżki rowerowe - główne kierunki przebieg;
  - 9) ciągi piesze - główne kierunki;
  - 10) symbole identyfikacji terenów oznaczone cyframi i literami.
3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu stanowiące treść uchwały oraz rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do uchwały;
  - 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 3) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony z obszaru objętego planem liniami rozgraniczającymi;
  - 4) liniach orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie, których przebieg może być zmieniony jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania działki lub terenu, o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć teoretyczną granicę - określoną dla terenu liniowo na rysunku planu lub opisowo w tekście uchwały, poza którą, w kierunku przyległych terenów zabrania się lokalizować obiekty, przy czym:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą dotyczy wszystkich zewnętrznych elementów budynku, w tym wykuszy, logii, balkonów, zadaszeń, schodów i pochylni oraz innych detali architektonicznych,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie pokrywająca się z linią rozgraniczającą dotyczy zasadniczej bryły budynku - lica ścian zewnętrznych, a elementy zewnętrzne jak: wykusze, logii, balkony, zadaszenia, schody i pochylnie oraz inne detale architektoniczne, mogą być usytuowane poza nią, bez prawa przekraczania linii rozgraniczającej;
  - 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć teoretyczną granicę - określoną dla terenu liniowo na rysunku planu lub opisowo w tekście uchwały, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku z wyłączeniem zewnętrznych elementów, w tym wykuszy, logii, balkonów, zadaszeń, schodów i pochylni oraz innych detali architektonicznych;
  - 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu poziomu terenu, w linii zabudowy lub przy granicy działki od strony ulicy publicznej, do najwyższego punktu kalenicy dachu albo zwieńczenia ściany osłaniającej stropodach;
  - 8) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigów; powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;

- 9) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednio sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji podstawowej itp.);
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i jest określone symbolem oraz tekstem planu;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym (towarzyszącym) - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 12) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych (usługi na rzecz produkcji) oraz wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 13) usługach konsumpcyjnych - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności;
- 14) nieuciążliwych usługach i funkcjach produkcyjnych - należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, oraz spełnia wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; ewentualna uciążliwość nie może przekraczać granic działek;
- 15) nieuciążliwych usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które spełniają wymogi określone w pkt 14 oraz mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 16) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć realizację inwestycji przez jednego lub wielu inwestorów na podstawie projektu budowlanego, a co najmniej na podstawie projektu zagospodarowania terenu z koncepcją zabudowy, obejmującego cały obszar zawarty w granicach ustalenia;
- 17) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zespoły zieleni aktywnej biologicznie przez większą część roku, wielowarstwowej - utworzonej przez krzewy i drzewa, tłumiącej hałas oraz neutralizującej zanieczyszczenia pyłowe i gazowe;
- 18) uspokojonym ruchu - należy przez to rozumieć zespół wzajemnie powiązanych rozwiązań organizacyjnych, budowlanych i prawnych, służących do zmniejszenia prędkości i natężenia ruchu samochodowego oraz poprawy bezpieczeństwa użytkowników drogi; środkami budowlanymi w przestrzeni ulicznej są między innymi: załamania osi korytarza ruchu, zwężenia jezdni, przebrukowania nawierzchni, progi w jezdni, mała architektura i zieleń ozdobna.

**§ 3.** Dla terenów wyznaczonych w obszarze planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi ustala się przeznaczenie oraz szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy określone w rozdziale 2 i 3.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejących sieci i towarzyszących urządzeń technicznych oraz dopuszcza się utrzymanie sieci nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu na którym są zlokalizowane, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z możliwością remontów i modernizacji, w tym rozbudowy;
- 2) obowiązuje wykorzystanie istniejących lokalnych i ponadlokalnych układów sieci i urządzeń oraz ich uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami szczegółowym;
- 3) główne trasy projektowanych sieci: wodociągowej, sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej należy prowadzić, w miarę możliwości, przez tereny publiczne

i ogólnodostępne; przebudowa istniejących sieci i urządzeń w przypadku kolizji z ustalonym planem zagospodarowaniem w uzgodnieniu z gestorami sieci;

- 4) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, uzupełniającą sieć wodociągową należy wykonać w układzie pierścieniowym, uzbroić w hydranty przeciwpożarowe i zasuwy;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjnym poprzez istniejące i projektowane kanały sanitarne do istniejącej lokalnej kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie wód opadowych w oparciu o lokalny system kanalizacji osiedlowej z włączeniem do systemu kanalizacji miejskiej z wylotem do Kanału Smyrneńskiego; lokalnie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie osiedla z istniejącego gazociągu poprzez istniejącą i projektowaną osiedlową sieć rozdzielczą;
- 8) w zakresie ciepłownictwa ustala się zasilanie z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się ogrzewanie budynków jednorodzinnych z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub innym paliwem ekologicznym (olej opałowy, energia elektryczna i inne); wybór sposobów ogrzewania pozostaje w gestii inwestora; dla istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ogrzewania;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się adaptację istniejącej sieci telekomunikacyjnej; rozbudowa i budowa nowych odcinków sieci telefonicznej według warunków gestora sieci.

2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) na terenach ulic w pasie linii rozgraniczających zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) tereny ulic w liniach rozgraniczających przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu rowerowego oraz do uzbrojenia inżynieryjnego;
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy rozwiązać w projektach budowlanych;
- 4) parkingi i garaże dla budynków mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych należy lokalizować w granicach działki, na której obiekt jest realizowany o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) dla budownictwa mieszkaniowego na każdej działce należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
  - b) dla budownictwa usługowego należy zapewnić co najmniej 3-5 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) w zakładach produkcyjnych zaleca się co najmniej 20 stanowisk/100 zatrudnionych;
- 5) na ulicach lokalnych (KL) i dojazdowych (KD) i wewnętrznych dopuszcza się wprowadzenie stref ruchu uspokojonego. Strefą ruchu uspokojonego może być objęty cały obszar mieszkaniowy lub pojedyncze ulice;
- 6) obowiązuje realizacja ścieżek rowerowych o kierunku Stare Miasto-Osiedle Piastowskie oraz Osiedle Toruńskie:
  - a) w liniach rozgraniczających ulicy 59 KZ\* (ul. Cegielna), na odcinku między ul. Władysława Łokietka i ul. Marulewską,
  - b) na terenie 53 KX/KSp - odcinek łączący ścieżki rowerowe w ul. Łokietka, ul. Andrzeja i ul. Św. Ducha,
  - c) na terenie 1 Z - odcinek łączący ul. Laubitz z ul. Toruńską.

3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla otoczenia wywołana funkcjami usługowymi i produkcyjnymi oraz usługami technicznymi nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektów (lub poza granice działek) a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej;

- 2) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązuje maksymalna ochrona terenów zieleni i drzewostanu, w tym zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej, zagospodarowanej zielenią urządzoną:
    - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej 50%, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
    - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej 40%,
    - c) na terenach usług i terenach zakładów usługowo-produkcyjnych - co najmniej 30%;
  - 3) nawierzchnie ulic, parkingów i placów gospodarczych należy realizować w technologiach uniemożliwiających infiltrację zanieczyszczeń do wód wglębnych;
  - 4) wzdłuż granic terenów parkingów o chłonności powyżej 20 stanowisk obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej, wzdłuż miejsc postojowych obowiązuje realizacja wysokiej zieleni o funkcji izolacyjnej według wskaźnika: co najmniej 1 drzewo/5 stanowisk.
4. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:
- 1) cały obszar objęty planem stanowi strefę konserwatorską „B” oraz częściowo „A” i archeologiczną „W”;
  - 2) zasięgi stref ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W” wyznacza rysunek planu;
  - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje:
    - a) restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego polegająca na zachowaniu historycznego przebiegu ulic i ich przekroju, linii zabudowy oraz wysokości zabudowy pierzejowej,
    - b) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o lokalnej wartości kulturowej,
    - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali zabudowy, podziałów i detalu architektonicznego,
    - d) likwidacja elementów dysharmonizujących,
    - e) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów,
    - f) eliminacja i zakaz wprowadzania uciążliwych funkcji usługowo-produkcyjnych,
    - g) prowadzenie kompleksowych badań archeologicznych;
  - 4) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ochronie podlegają zachowane elementy zabytkowe oraz układ przestrzenny w zakresie rozplanowania, skali i formy zabudowy;
  - 5) wszelkie działania inwestycyjno-budowlane w granicach planu podlegają uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków;
  - 6) wszelkie prace ziemne, w tym inwestycje liniowe, w strefie ochrony archeologicznej „W” wymagają wyprzedzających badań archeologicznych, na pozostałym obszarze wymagają nadzoru służb ochrony zabytków.
5. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:
- 1) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
  - 2) wskazana realizacja „studni awaryjnych” dla potrzeb mieszkańców na wypadek unieruchomienia wodociągu miejskiego;
  - 3) na etapie sporządzania projektów budowlanych obiektów użyteczności publicznej oraz budownictwa wielorodzinnego wymagane uwzględnienie szczegółowych przedsięwzięć obrony cywilnej.
6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy związane z istniejącym lotniskiem sportowym:
- 1) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych (odgromników, masztów, drzewostanu itp.) w przedziale od 110,0 m do 135,0 m nad poziom morza, wyznaczonym przez Główny Inspektorat Lotnictwa Cywilnego i określonym na rysunku planu;

- 2) nieprzekraczalną wysokość obiektów budowlanych na każdej działce należy określić poprzez interpolację między sąsiednimi liniami dopuszczalnych pułapów nalołów (1,0 m przewyższenia na rzędną terenu granicy pola wlotów lotniska na każde 30 m odległości od tej granicy, mierzone prostopadłe);
- 3) wszelkie odstępstwa od powyższych ustaleń wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

7. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane w granicach obszaru objętego planem:

- 1) przebieg linii rozgraniczających ulice i przyległe tereny o innym może być zmieniony na podstawie projektów budowlanych dróg, z zastrzeżeniem, że przesunięcie granic nie spowoduje ograniczeń w zakresie zagospodarowania przyległych terenów;
- 2) granice działek budowlanych wyznaczają istniejące podziały geodezyjne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, oraz projektowane linie podziałów wewnętrznych terenów o tym samym sposobie użytkowania, wyróżnione graficznie na rysunku planu;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu, stanowiące granice projektowanych działek budowlanych - oznaczone w planie jako orientacyjne - mogą być zmienione w przypadkach:
  - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej, obejmującej co najmniej opracowanie planu zagospodarowania terenu dla całego obszaru objętego danym ustaleniem,
  - b) potrzeby realizacji inwestycji na większej powierzchni działki niż wyznaczona planem przez łączenie sąsiednich działek.

8. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

§ 5. Ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 Z ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń publiczna urządzona;
- 2) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W” - obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu; wykonywanie wszelkich prac ziemnych oraz zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejącego starodrzewu, ciągów pieszych i infrastruktury technicznej oraz realizacja ścieżki rowerowej;
- 4) ustala się zakaz zabudowy terenu; dopuszcza się obiekty małej architektury.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” - w części oznaczonej na rysunku planu, „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz podziału istniejących działek budowlanych, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu i pod nadzorem służby konserwatorskiej zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ul. Toruńskiej,
  - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się wymianę istniejącego budynku na działce nr 8 z nadbudową do wysokości istniejącej zabudowy pierzejowej, z wymogiem zharmonizowania architektonicznego budynku z istniejącą, historyczną zabudową,

- e) dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy pierzejowej na działce o nr ewid. 11 z wymogiem zharmonizowania architektonicznego budynku z istniejącą, historyczną zabudową,
  - f) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - g) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
  - h) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3, pkt 2 ustaleń planu;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 U ustala się:
- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi handlu, gastronomii i inne konsumpcyjne;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa na działce nr 6/9, przebudowa i nadbudowa do dwóch kondygnacji, według odrębnych przepisów szczególnych z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
    - b) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KW o szerokości co najmniej 5,0 m oraz istniejącej infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 U ustala się:
- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi, w tym zdrowia;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” - w części oznaczonej na rysunku planu, „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służby ochrony zabytków,
    - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu;
- 4) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 5 MW/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamienne: nieuciążliwe usługi, w tym zdrowia;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynku według odrębnych przepisów szczególnych z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz z zakazem zasadniczych zmian w zakresie kubatury, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
    - b) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu;
- 5) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 U ustala się:

- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi publiczne, w tym administracji i finansów;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” - w części oznaczonej na rysunku planu, „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja według odrębnych przepisów szczególnych, z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służby ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy garażowej;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi dojazdowej na terenie 7 Z/KD;
- 5) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 Z/KD ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona z ogólnodostępną drogą dojazdową KD i parkingiem oraz ciągiem pieszym łączącym ulice 57 KG/KZ\* i 67 KD\*;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” - w części oznaczonej na rysunku planu, „B” i archeologicznej „W” obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy terenu, istniejące budynki gospodarcze - garaże przeznacza się do rozbiórki,
  - b) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenia istniejącego starodrzewu oraz infrastruktury technicznej,
  - c) nakaz realizacji ciągu pieszego łączącego ulice 57 KGKZ\* i 67 KD\* oraz utrzymania istniejącego dojazdu (dz. nr 19/3) do terenu 11 MW,
  - d) dopuszcza się obiekty małej architektury o funkcjach rekreacyjnych oraz ozdobnych.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 8 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej na terenie 7 Z/KD.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 9 U ustala się:

- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi, w tym produkcyjne;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja według odrębnych przepisów szczególnych, z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu;
- 4) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 10 U/M ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi, w tym zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;



- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynku według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie kubatury, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu;
- 5) dostępność komunikacyjna z przyległej ulicy publicznej (ul. NMP), zakaz dojazdów z terenu 7 Z/KD;
- 6) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamienne: nieuciążliwe usługi wbudowane;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu,
  - d) dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej (dz. nr 19/17) oraz z istniejącego dojazdu (dz. nr 19/3) na terenie 7 Z/KD;
- 5) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 12 UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: inne nieuciążliwe usługi kultury, nauki, administracji;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i archeologicznej „W” w części określonej na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu;
- 5) dostępność komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 6) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 13 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwe usługi;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B” - w części oznaczonej na rysunku planu, i archeologicznej „W” - w części oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wtórnych podziałów działek, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,

- b) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich, zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulic,
  - c) dopuszcza się realizację uzupełniającej (plombowej) zabudowy pierzejowej na działce o nr ewid. 22 z wymogiem zharmonizowania architektonicznego budynku z istniejącą, historyczną zabudową,
  - d) dopuszcza się wyłącznie usługi nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem 14 M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „A” - w części oznaczonej na rysunku planu, „B” i archeologicznej „W”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - c) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ul. Toruńskiej i Jacewskiej,
  - d) na działkach o nr ewid. 37 i 38/1 obowiązuje zabudowa pierzejowa, w linii zabudowy określonej na rysunku planu, z wymogiem zharmonizowania architektonicznego budynku z istniejącą, historyczną zabudową przy ul. Toruńskiej; dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej na zapleczu działek pod warunkiem zabezpieczenia dostępności do dróg publicznych (np. przejazdami bramowymi) oraz spełnienia wymogu w zakresie odpowiedniej ilości miejsc postojowych - zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 oraz realizacji zieleni urządzonej - zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu,
  - e) na działkach z zabudową jednorodziną dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - f) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
  - g) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - h) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem 15 UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: inne nieuciążliwe usługi kultury, nauki, administracji, pomocy społecznej;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i archeologicznej „W” w części określonej na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni, szczególnie drzewostanu,
  - d) dostępność komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 4) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem 16 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie 18 UK.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 17 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieucieżliwymi usługami;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz podziału istniejących działek budowlanych, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,
    - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy 57 KG/KZ\*,
    - c) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
    - e) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej na terenie 18 UK,
    - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem 18 UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: inne nieucieżliwe usługi oświaty, nauki, administracji;
  - 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub modernizacja budynku według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej,
    - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) obowiązuje realizacja zieleni ozdobnej oraz parkingu terenowego;
- 5) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 19 M ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa;

- 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy z zakazem rozbudowy,
    - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dostępność komunikacyjna z przyległej ulicy,
    - d) podłączenie infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
20. Dla terenu oznaczonego symbolem 20 U ustala się:
- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi, w tym produkcyjne, składy, hurtownie;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych określona na rysunku planu,
    - b) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu,
    - c) realizacja zabudowy zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi,
    - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu według minimalnego wskaźnika: 15 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 20 stanowisk /100 zatrudnionych,
    - e) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu; postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty;
  - 5) zaopatrzenie w media z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
21. Dla terenu oznaczonego symbolem 21 M ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych dla realizacji jednej inwestycji,
    - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,
    - c) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy Jacewskiej,
    - e) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
    - f) usługi wyłącznie wbudowane w budynki, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
    - g) zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
    - h) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
  - 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
22. Dla terenu oznaczonego symbolem 22 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją mieszkaniową (garaże zbiorowe, parkingi);
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, składy, hurtownie:
  - a) rodzaj usług uwarunkowany możliwością zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek z przyległych dróg publicznych lub drogami wewnętrznymi o szerokości co najmniej 5,0 m;
- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa, wymiana oraz realizacja nowych obiektów zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, w przypadku adaptacji istniejących budynków obowiązuje waloryzacja architektury,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu, z wyjątkiem budynków usytuowanych przy granicach terenu, dla których ustala się zakaz nadbudowy,
  - d) zakaz realizacji nowych obiektów przy granicach z terenami 20 U i 21 M,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - f) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu, postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 23 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 61 KL\*.

24. Dla terenu oznaczonego symbolem 24 M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
  - c) realizacja zabudowy według odrębnych przepisów szczególnych, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych z garażami w podpiwniczeniu,
  - d) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek,

- e) obowiązuje realizacja zieleni urządzonej - zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu,
  - f) na działkach z zabudową jednorodzinną dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy, istniejąca linia energetyczna do przebudowy w sposób nie kolidujący z projektowaną zabudową.

25. Dla terenu oznaczonego symbolem 25 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służby konserwatorskiej,
  - c) na działkach o nr ewid. 48 i 49 obowiązuje realizacja uzupełniającej zabudowy w formie pierzejowej, w linii zabudowy określonej na rysunku planu, z wymogiem zharmonizowania architektonicznego z istniejącą, historyczną zabudową przy ulicy 57 KG/KZ\* (Najśw. Marii Panny),
  - d) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
  - e) wymóg realizacji miejsc postojowych w granicach działek - zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 oraz zieleni urządzonej - zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu,
  - f) usługi wyłącznie wbudowane w budynki,
  - g) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem 26 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) podział na działki budowlane zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
  - b) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa lub według odrębnych przepisów szczególnych, z wymogiem waloryzacji,
  - c) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - e) usługi zespolone z budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
  - f) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działek,

- g) dopuszcza się usytuowanie zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3, pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem 27 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
  - b) realizacja zabudowy według odrębnych przepisów szczególnych, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych z garażami w podpiwniczeniu,
  - c) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - e) obowiązuje realizacja zieleni urządzonej - zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu,
  - f) wymóg wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości co najmniej 5,0 m dla obsługi terenu 29/1 M;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem 29/1 M w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 6) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem 28 U/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamienne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu i pod nadzorem służb ochrony zabytków,
  - c) na działce o nr ewid. 55 obowiązuje realizacja uzupełniającej zabudowy w formie pierzejowej, w linii zabudowy określonej na rysunku planu, z wymogiem zharmonizowania architektonicznego z istniejącą, historyczną zabudową przy ulicy 58 KG/KZ\* (Św. Ducha),
  - d) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
  - e) wymóg realizacji miejsc postojowych w granicach działek - zgodnie z § 4 ust. 2, pkt 4,
  - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem 29 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;

- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz podziału istniejących działek budowlanych, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich,
  - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
  - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem 29/1 M ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże zbiorowe dla obsługi przyległych terenów mieszkaniowych;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja ustaleń planu uwarunkowana wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości co najmniej 5,0 m dla obsługi terenu, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
  - b) realizacja zabudowy według odrębnych przepisów szczególnych, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych z garażami w podpiwniczeniu,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - d) obowiązuje realizacja zieleni urządzonej - zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem 27 MW w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 8) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem 30 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją mieszkaniową (garaże zbiorowe, parkingi);
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, składy, hurtownie:
  - a) rodzaj usług uwarunkowany możliwością zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek z przyległych dróg publicznych lub drogami wewnętrznymi o szerokości co najmniej 5,0 m;



- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa, wymiana oraz realizacja nowych obiektów zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi; w przypadku adaptacji istniejących budynków obowiązuje waloryzacja architektury,
  - b) obowiązują linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, ściśle określone od strony ul. 58 KZ\* (ul. Św. Ducha) i nieprzekraczalna od strony pozostałych ulic publicznych,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu, z wyjątkiem budynków usytuowanych przy granicach terenu, dla których ustala się zakaz nadbudowy,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - e) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu, postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

32. Dla terenu oznaczonego symbolem 31 U/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, składy, hurtownie:
  - a) rodzaj usług uwarunkowany możliwością zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją mieszkaniową (garaże zbiorowe, parkingi);
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek z przyległych dróg publicznych lub drogami wewnętrznymi o szerokości co najmniej 5,0 m;
- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa i nadbudowa, oraz wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, z wymogiem waloryzacji,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu, z wyjątkiem budynków usytuowanych przy granicach terenu, dla których ustala się zakaz nadbudowy,
  - d) zakaz realizacji nowych obiektów przy granicach z terenami 32 MN i 34 MN,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - f) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu, postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

33. Dla terenu oznaczonego symbolem 32 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja oraz wymiana budynków według odrębnych przepisów szczególnych,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy Jacewskiej,
  - d) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - e) usługi zespolone z budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
  - f) zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - g) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

34. Dla terenu oznaczonego symbolem 33 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 62 KD\*.

35. Dla terenu oznaczonego symbolem 34 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty lub budynków według odrębnych przepisów szczególnych,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy Jacewskiej,
  - d) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - e) usługi zespolone z budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
  - f) zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - g) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

36. Dla terenu oznaczonego symbolem 35 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, składy, hurtownie:
  - a) rodzaj usług uwarunkowany możliwością zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją mieszkaniową (garaże zbiorowe, parkingi);
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek drogami wewnętrznymi o szerokości co najmniej 5,0 m, dopuszcza się dojazd do działki o nr 109/1 istniejącą drogą wewnętrzną (dz. nr 108/2) na terenie 38 MW;
- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa i nadbudowa, oraz wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, z wymogiem waloryzacji,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu, z wyjątkiem budynków usytuowanych przy granicach terenu, dla których ustala się zakaz nadbudowy,
  - d) zakaz realizacji nowych obiektów przy granicach z terenami 34 MN i 38 MW,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - f) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu, postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

37. 1 Dla terenu oznaczonego symbolem 36 EC ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia ciepłownictwa (kotłownia);
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych (odgromników, masztów, kominów itp.) zgodnie z § 4 ust. 6 ustaleń planu;
- 4) obowiązuje technologia ograniczająca wpływ kotłowni na środowisko i bezpośrednie otoczenie, w tym zastosowanie ekologicznych paliw oraz urządzeń tłumiących hałas (np.: ekranów akustycznych);
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa i nadbudowa, oraz wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, z wymogiem waloryzacji,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje utrzymanie dojazdu do istniejącej na terenie trafostacji 36/1 EE,
  - d) maksymalnej ochronie podlega istniejący drzewostanu.

37. 2. Dla terenu oznaczonego symbolem 36/1 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;

- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 58 KZ\* drogą wewnętrzną na terenie 36 EC.
38. Dla terenu oznaczonego symbolem 37 EE ustala się:
- 1) przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne;
  - 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
  - 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 58 KZ\* (ul. Św. Ducha).
39. Dla terenu oznaczonego symbolem 38 MW ustala się:
- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz podziału istniejących działek budowlanych, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,
    - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich,
    - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
    - e) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
    - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
  - 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
40. Dla terenu oznaczonego symbolem 39 M ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) modernizacja istniejącej zabudowy oraz realizacja uzupełniającej według odrębnych przepisów szczególnych,
    - b) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulic Jacewskiej i Działowej,
    - c) na działce o nr ewid. 52 obowiązuje realizacja budynku plombowego z przejazdem bramowym w ściśle określonej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z wymogiem zharmonizowania architektonicznego z istniejącą zabudową na przyległych działkach,
    - d) na działkach z zabudową jednorodziną dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
    - e) usługi wyłącznie wbudowane, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
    - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
  - 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
41. Dla terenu oznaczonego symbolem 40 U/KSp ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne;

- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: wielopoziomowy garaż zamknięty dla samochodów osobowych lub parking;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla usług:
  - a) realizacja zabudowy według warunków określonych obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - e) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej o funkcjach izolacyjnych przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla garażu wielostanowiskowego lub parkingu:
  - a) usytuowanie garażu zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) dopuszczalna realizacja budynku garażowego do dwóch kondygnacji naziemnych, ze stropodachem zagospodarowanym zielenią ozdobną,
  - c) w części niezabudowanej terenu obowiązuje nasadzenie zieleni ozdobnej o funkcji izolacyjnej: niskiej i wysokiej, wielosezonowej, odpornej na zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
  - d) do czasu realizacji garażu dopuszcza się użytkowanie terenu w formie parkingu terenowego z wymogiem zachowania odległości miejsc postojowych od zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

42. Dla terenu oznaczonego symbolem 41 U ustala się:

- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne;
- 2) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami; ewentualna uciążliwość nie może przekroczyć granic terenu;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa i wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, w przypadku adaptacji istniejących budynków obowiązuje waloryzacja architektoniczna,
  - b) obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - ściśle określona od strony ul. 58 KZ\* (ul. Św. Ducha),
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług na terenie 46 U/KSp, w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - e) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej o funkcjach izolacyjnych przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

6) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

43. Dla terenu oznaczonego symbolem 42 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków,
  - b) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) usługi wyłącznie wbudowane,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 46 U/KSp,
  - e) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

44. Dla terenu oznaczonego symbolem 43 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz podziału istniejących działek budowlanych, dopuszcza się łączenie dla realizacji jednej inwestycji,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich,
  - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) usługi wyłącznie wbudowane w budynki pierzejowe, nie wymagające obsługi ciężkim transportem oraz zaplecza parkingowego, zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy 59KZ\*;
  - f) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 4) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

45. Dla terenu oznaczonego symbolem 44 U ustala się:

- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi motoryzacyjne (stacja paliw) i gastronomiczne;
- 2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) modernizacja istniejącej zabudowy, z zakazem rozbudowy, zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 4) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejącego drzewostanu.

46. 1 Dla terenu oznaczonego symbolem 45 MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją mieszkaniową (garaże zbiorowe, parkingi);

- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, składy, hurtownie:
  - a) rodzaj usług uwarunkowany możliwością zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu,
  - b) dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami; ewentualna uciążliwość nie może przekroczyć granic terenu;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek z przyległych dróg publicznych lub drogami wewnętrznymi o szerokości co najmniej 5,0 m;
- 6) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa, wymiana oraz realizacja nowych obiektów zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, w przypadku adaptacji istniejących budynków obowiązuje waloryzacja architektoniczna,
  - b) obowiązują linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: ściśle określona od strony ul. 58 KZ\* (ul. Św. Ducha) i nieprzekraczalna od strony ulic 65 KD/KX\*,
  - c) wysokość zabudowy usługowej do 12 m nad poziom terenu, z wyjątkiem budynków usytuowanych przy granicach terenu, dla których ustala się zakaz nadbudowy,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - e) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu, postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej powiązanie komunikacyjne terenu drogą wewnętrzną o szerokości co najmniej 5,0 m z terenem 45/1 M/KSp; warunkiem realizacji połączenia komunikacyjnego obu terenów jest rozbiórka istniejącej zabudowy gospodarczej;
- 7) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

46. 2. Dla terenu oznaczonego symbolem 45/1 M/KSp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: usługi, wielopoziomowy garaż zamknięty dla samochodów osobowych lub parking na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa i wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi,
  - c) realizacja uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej na zapleczu istniejącej uwarunkowana wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej na dz. nr 32, o szerokości co najmniej 5,0 m, połączonej z ulicą publiczną 65 KD/KX\* lub z wewnętrznymi drogami na terenie 45 MW/U w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) realizacja powiązania komunikacyjnego z terenem 45 MW/U uwarunkowania rozbiórką istniejącej zabudowy gospodarczej na terenie 45 MW/U (przy granicy z terenem 46 U/KSp),

- e) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych;
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla garażu wielostanowiskowego lub parkingu:
  - a) usytuowanie garażu zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami,
  - b) postulowana realizacja budynku garażowego trzykondygnacyjnego z podpiwniczeniem włącznie, ze stropodachem zagospodarowanym zielenią ozdobną,
  - c) w części niezabudowanej terenu obowiązuje nasadzenie zieleni ozdobnej o funkcji izolacyjnej: niskiej i wysokiej, wielosezonowej, odpornej na zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
  - d) do czasu realizacji garażu dopuszcza się użytkowanie terenu w formie parkingu terenowego lub zespolonych garaży jednokondygnacyjnych z wymogiem zachowania odległości miejsc postojowych od zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) realizacja garażu wielopoziomowego uwarunkowana wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej na dz. nr 32, o szerokości co najmniej 5,0 m, połączonej z ulicą publiczną 65 KD/KX\* lub z wewnętrznymi drogami na terenie 45 MW/U w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, z wymogiem rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej na terenie 45 MW/U (przy granicy z terenem 46 U/KSp),
  - g) dopuszcza się dojazd do garażu drogą wewnętrzną wydzieloną na dz. nr 33/4 objętej ustaleniem 48 U/P;
- 6) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy w uzgodnieniu z gestorami sieci.

47. Dla terenu oznaczonego symbolem 46 U/KSp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym produkcyjne, dopuszczalna działalność usługowo-produkcyjna spełniająca wymogi określone odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym nie powodująca uciążliwości w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, ewentualna uciążliwość nie może przekroczyć granic terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub zamiennie: wielopoziomowy garaż zamknięty dla samochodów osobowych lub parking;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla usług:
  - a) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa i wymiana zgodnie z warunkami określonymi obowiązującymi, odrębnymi przepisami szczególnymi, w przypadku adaptacji istniejących budynków obowiązuje waloryzacja architektoniczna,
  - b) obowiązują linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowa usług;
  - e) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej o funkcjach izolacyjnych przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej realizację miejsc postojowych dla obsługi funkcji zlokalizowanych na terenie 41 U;
- 7) obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla garażu wielostanowiskowego lub parkingu:
  - a) usytuowanie garażu zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami,
  - b) postulowana realizacja budynku garażowego trzykondygnacyjnego z podpiwniczeniem włącznie, ze stropodachem zagospodarowanym zielenią ozdobną,



- c) w części niezabudowanej terenu obowiązuje nasadzenie zieleni ozdobnej o funkcji izolacyjnej: niskiej i wysokiej, wielosezonowej, odpornej na zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
- d) do czasu realizacji garażu dopuszcza się użytkowanie terenu w formie parkingu terenowego z wymogiem zachowania odległości miejsc postojowych od zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) obowiązuje zabezpieczenie dojazdu na zaplecze działki nr 12/1 (ul. Św. Ducha 54);
- 9) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy w uzgodnieniu z gestorami sieci.
48. Dla terenu oznaczonego symbolem 47 EE ustala się:
- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
  - 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
  - 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 59 KZ\* (ul. Cegielna).
49. Dla terenu oznaczonego symbolem 48 U/P ustala się:
- 1) przeznaczenie: nieuciążliwe usługi, zakłady produkcyjne, składy, hurtownie;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązują linie zabudowy od strony dróg publicznych określone na rysunku planu,
    - b) strefa ograniczeń wysokości zabudowy i innych elementów wysokościowych oznaczona na rysunku planu,
    - c) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym rozbudowa, nadbudowa i wymiana oraz realizacja uzupełniającej zabudowy zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi,
    - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu według minimalnego wskaźnika: 15 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 20 stanowisk/100 zatrudnionych; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych projektowany parking (lub garaż) na terenie 46 U/KSp lub 45/1 M/KSp,
    - e) nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu; postulowane uzupełniające nasadzenia gatunkami zieleni wysokiej i krzewami o funkcjach izolacyjnych, szczególnie przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej,
    - f) dopuszcza się realizację dojazdu do terenu 45/1 M/KSp drogą wewnętrzną wydzieloną na dz. nr 33/4 i 33/5;
- 5) zaopatrzenie w media z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w energię elektryczną przewidzieć z istniejących przyłączy.
50. Dla terenu oznaczonego symbolem 49 M ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi wbudowane w istniejącą zabudowę;
  - 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz wtórnych podziałów działek,
    - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
    - c) modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym rozbudowa, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi,
    - d) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, dopuszcza się budowę zespołu murowanych garaży, zharmonizowanych z budynkami mieszkalnymi w zakresie materiałów wykończeniowych elewacji:
      - dla zabudowy wielorodzinnej przy zachodniej granicy działki (wspólnej z dz. nr 40 i 44) w ilości uzależnionej od spełnienia wymogu zachowania w granicach terenu powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem terenowych urządzeń rekreacji oraz miejsc postojowych,

- na działce z zabudową jednorodzinną dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku gospodarczego na cele garażowe z wymogiem szczególnie estetycznego ukształtowania elewacji południowej (od strony terenu 51 U),
  - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - f) nakaz utrzymania i wzbogacenia istniejącego drzewostanu, obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - nie zabudowanej i nie utwardzonej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej: na terenie zabudowy wielorodzinnej co najmniej 50%, na działce z zabudową jednorodzinną co najmniej 40%;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.
51. Dla terenu oznaczonego symbolem 50 EE ustala się:
- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
  - 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
  - 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 59 KZ\* (ul. Cegielna).
52. Dla terenu oznaczonego symbolem 51 U ustala się:
- 1) przeznaczenie: usługi nieuciążliwe;
  - 2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu;
  - 4) modernizacja istniejącej zabudowy, w tym dopuszczalna rozbudowa i nadbudowa do dwóch kondygnacji naziemnych, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z wymogiem waloryzacji i zharmonizowania architektonicznego budynków;
  - 5) obsługa komunikacyjna obiektów usługowych z terenu 53 KX/KSp.
53. Dla terenu oznaczonego symbolem 52 MW/U ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
  - 3) strefa ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
  - 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje ściśle określona linia zabudowy od strony ul. Andrzeja i nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy 59 KZ\* zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej, historycznej zabudowy pierzejowej z wymogiem waloryzacji, remonty lub modernizacja budynków według odrębnych przepisów szczególnych z zakazem zasadniczych zmian w zakresie formy architektonicznej, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków, obowiązuje zabezpieczenie przejazdów bramowych na zaplecza działek,
    - c) realizacja uzupełniającej zabudowy o wysokości nawiązującej do istniejącej w otoczeniu, zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy 59 KZ\* (ul. Cegielna),
    - d) garaże wbudowane w budynki mieszkalne; dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży pod warunkiem spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu,
    - e) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub na wydzielonych działkach, z wymogiem realizacji miejsc postojowych w granicach działek,
    - f) wymóg zagospodarowania terenu zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
  - 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

54. Dla terenu oznaczonego symbolem 53 KX/KSp\* ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji publicznej, ciąg pieszy łączący ul. Władysława Łokietka z ul. Andrzeja z dojazdem do terenu 51 U;
- 2) obowiązuje utrzymanie parkingu ogólnodostępnego oraz realizacja ścieżki rowerowej o kierunku określonym rysunkiem planu z parkingiem dla rowerów;
- 3) dopuszcza się realizację małej architektury;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury podziemnej, w tym ciepłociągu;
- 5) wzdłuż granicy z terenem 49 M wskazane nasadzenia zieleni wysokiej i krzewów.

55. Dla terenu oznaczonego symbolem 54 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej trafostacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z ul. Andrzeja.

56. Dla terenu oznaczonego symbolem 55 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, , obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty budynków według odrębnych przepisów szczególnych,
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków od strony ulicy Cegielnej,
  - d) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - e) usługi zespolone z budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
  - f) zaleca się w miarę możliwości terenowych zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek,
  - g) dopuszcza się realizację zespolonych, jednolitych pod względem formy architektonicznej, murowanych garaży przy granicach działek pod warunkiem likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczo-garażowej oraz spełnienia wymogu zagospodarowania działek zielenią zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 ustaleń planu;
- 5) podłączenie projektowanej infrastruktury technicznej do istniejących sieci, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy.

57. Teren oznaczony symbolem 56 KG/KZ\* (ul. Biskupa Antoniego Laubitza) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę główną, docelowo zbiorczą:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 25,0 m, przekrój dwujezdniowy;
- 2) obowiązuje utrzymanie zatok autobusowych;
- 3) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W” - obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu; wykonywanie wszelkich prac ziemnych oraz zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu i pod nadzorem służby ochrony zabytków.

58. Teren oznaczony symbolem 57 KG/KZ\* (ul. Najświętszej Marii Panny) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę główną, docelowo zbiorczą:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 18,0 m;

- 2) obowiązuje utrzymanie dojazdu z parkingiem obsługującym przyległe tereny 11 MW/U i 12 UO;
- 3) obszar objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W” - obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu, wykonywanie wszelkich prac ziemnych oraz zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu i pod nadzorem służby ochrony zabytków.

59. Teren oznaczony symbolem 58 KZ\* (ul. Św. Ducha) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę zbiorczą:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu.

60. Teren oznaczony symbolem 59 KZ\* (ul. Cegielna) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę zbiorczą:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje utrzymanie zatok autobusowych;
- 3) na odcinku określonym na rysunku planu obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej.

61. Teren oznaczony symbolem 60 KG\* (ul. Działowa) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę główną; szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

62. Teren oznaczony symbolem 61 KL\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę lokalną; szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, chodniki obustronne.

63. Teren oznaczony symbolem 62 KD\* (ul. Zielona) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową; szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

64. Teren oznaczony symbolem 63 KX\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ogólnodostępny ciąg pieszy łączący ulicę 64 KD/KX\* z ulicą 58KZ\* (ul. Św. Ducha), szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,5 m, dopuszcza się awaryjne przejazdy.

65. Teren oznaczony symbolem 64 KD/KX\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową z ciągiem pieszym: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

66. Teren oznaczony symbolem 65 KD/KX\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową z ciągiem pieszym: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 19,0 m, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

67. Teren oznaczony symbolem 66 KD\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową; szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 8,0 m, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

68. Teren oznaczony symbolem 67 KD\* (ul. Toruńska) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
- 2) obowiązuje utrzymanie zatok parkingowych oraz istniejącej zieleni;
- 3) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A” i archeologicznej „W” - obowiązuje § 4 ust. 4 ustaleń planu; wykonywanie wszelkich prac ziemnych oraz zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu i pod nadzorem służby ochrony zabytków.

69. Teren oznaczony symbolem 68 KD\* (ul. Szkolna) przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ulicę dojazdową:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 2) obowiązuje utrzymanie zatok parkingowych oraz istniejącej zieleni.

70. Teren oznaczony symbolem 69 KX\* przeznacza się na cele komunikacji publicznej - ciąg pieszy:

- 1) dopuszcza się realizację małej architektury;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury podziemnej.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jan Koziorowski**