

**UCHWAŁA NR IX/76/2015  
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia 26 czerwca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r.: Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010r.: Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 781), Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzysk, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar usytuowania budynku, przy czym ściana frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku, przy czym:
  - a) przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić elementy budynku takie jak: okapy, balkony, schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy itp.,
  - b) dla budynków pomocniczych, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) w sytuacji, gdy na działce istnieje już jeden budynek usytuowany w obowiązującej linii zabudowy zasadę wyrażoną w lit. b stosuje się odpowiednio dla pozostałych budynków;
- 5) pieszojezdni – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną albo znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 11) zadrzewieniach i zakrzewieniach – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem;
- 12) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia formowane w kształcie pasów lub szpalerów.

2. Zastosowany w niniejszej uchwale dla określenia cech różnych rzeczowników przymiotnik „historyczny”, oznacza udokumentowany lub istniejący obiekt, element składowy obiektu, albo zasadę kompozycji w obiekcie (mieście, kwartale zabudowy, budynku, oknie itp.) posiadający wartości zabytkowe, stanowiący odzwierciedlenie sposobu zagospodarowania terenu, kształtowania brył oraz detalu zabudowy, którego zachowanie lub odtworzenie stanowi element działań mających na celu ochronę zabytków, albo ochronę dóbr kultury współczesnej.

3. Podane w niniejszej uchwale wartości procentowe intensywności zabudowy należy rozumieć jako stosunek odpowiedniej liczby przed znakiem oznaczającym procent do liczby 100.

§ 3. 1. Przeznaczenie terenu oznacza się symbolami złożonymi z kolejno ustawionych:

- 1) symbolu literowego terenu, odpowiadającego ustalonej w ust. 2 kategorii terenu;
- 2) cyfry wyróżniającej dany teren w danej kategorii terenów, jednak wyłącznie w przypadku, gdy na obszarze planu znajdują się tereny należące do jednej kategorii terenów, różniące się ustalonymi dla nich zasadami zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 5) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) UK - teren zabudowy usług kultury;
- 8) UKs - teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 9) UO - tereny zabudowy usług oświaty;
- 10) UZ - tereny zabudowy usług zdrowia;
- 11) US - tereny sportu i rekreacji;
- 12) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 13) R - tereny rolnicze;
- 14) Z - tereny zieleni naturalnej;
- 15) ZP - tereny zieleni urządzonej;

- 16) ZL tereny lasów;
- 17) ZC - tereny cmentarzy;
- 18) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) W - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami;
- 20) K - tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 21) E - tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 22) T - tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji;
- 23) KD-G - tereny dróg publicznych – głównych;
- 24) KD-Z - tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 25) KD-L - tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 26) KD-D - tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 27) KX - tereny dróg pieszo-rowerowych;
- 28) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 29) KP - tereny placów parkingowych;
- 30) KG - tereny garaży.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych dla danego terenu, aczkolwiek zakazuje się zwiększać ilość lokali mieszkalnych.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych dla danego terenu.

5. Na terenach zabudowy usługowej oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych dla danego terenu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;



2) zakaz:

a) lokalizacji od strony terenów komunikacji i terenów zieleni, a także na tych terenach, oraz w obszarach stanowiących zabytkowe układy urbanistyczne lub zabytkowe założenia parkowe:

- ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem ogrodzeń murowych obiektów zabytkowych,
- ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) lokalizacji reklam wolnostojących na terenach zieleni i wód powierzchniowych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy oraz obiektów, których lokalizacja jest dopuszczona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,

d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;

3) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

b) zachowania lub przebudowy istniejących budynków o parametrach innych niż określone w ustaleniach planu, a także ich nadbudowy o nie więcej niż 1 m oraz ich rozbudowy o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy – w parametrach innych niż wynikające z ustaleń planu,

c) lokalizowania tablic informacyjnych i reklam, o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na terenach P/U, MN/U, MW/U, U, UK, UKs, UO, UZ, US, przy czym przy lokalizacji reklam należy uwzględniać odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) umieszczania szyldów o powierzchni łącznej do 3 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynku wyłącznie na wysokości dwóch pierwszych kondygnacji,

e) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

f) lokalizacji: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych,

g) wydzielania działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zabudowa może być, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu lokalizowana tuż przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej, jeżeli jej lokalizacja nastąpi w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, które wg oznaczeń na rysunku:

- 1) przebiegają bezpośrednio przy ww. granicy działki, albo
- 2) przekraczają ww. granicę działki, albo
- 3) wyznaczają obszar zawierający w swoim zasięgu ww. granicę działki.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Łobzonki i Bory Kujawskie” oraz Specjalnego Obszaru Ochrony „Dolina Łobzonki” PLH300040, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) ochronę stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie oznaczonych na rysunku stref związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) w odległości 190 m od krawędzi projektowanej południowej jezdni drogi ekspresowej S-10 (obwodnicy Wyrzyska), znajdującej się poza granicami planu, w której w celu zachowania odpowiednich standardów w zakresie hałasu może być konieczne stosowanie rozwiązań zabezpieczających przed emisją hałasu komunikacyjnego z ww. drogi,
  - b) w odległości 150 m, albo 50 m (gdy teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone) od cmentarzy – w których nie należy lokalizować: nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej na terenach, które wyznaczono na ten cel w planie;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 6) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków deszczowych do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 7) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem, a także na terenach zieleni;
- 8) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

- 9) zakaz przekształcania naturalnej konfiguracji terenu, z wyjątkiem: realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu, realizacji obiektów ochrony przeciwpowodziowej, zabezpieczających skarpy przed osuwaniem, służących ochronie przyrody oraz kształtowania na działkach budowlanych zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z uwzględnieniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
- a) obiektów produkcyjnych, usługowych i stacji paliw na terenach P/U,
  - b) stacji paliw na terenach wyznaczonych na ten cel w planie,
  - c) poszukiwania, wierceń i eksploatacji złóż wód termalnych i leczniczych,
  - d) pozyskiwania wody z podziemnych warstw wodonośnych oraz wierceń w celu zaopatrzenia w wodę,
  - e) obiektów sportowych, rekreacyjnych i turystycznych na terenach wyznaczonych na ten cel w planie,
  - f) cmentarzy i instalacji do przechowywania i spielania zwłok na terenach wyznaczonych na ten cel w planie,
  - g) scalania, wymiany lub podziału gruntów rolnych oraz zmiany lasu lub nieużytku na użytek rolny - na terenach wyznaczonych w planie jako tereny rolnicze;
  - h) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach terenów P/U z sąsiadującymi terenami o zdefiniowanych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;
- 12) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MW dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 14) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MN/U i MW/U dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 15) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami RM dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 16) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami UK i UO dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 17) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 18) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami UZ dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków, do których należą:

a) budynek bożnicy, mur. ok. 1860 r., ul. Pocztowa 6, (nr rej.: A-761),

b) zespół kościoła parafialnego pw. Św. Marcina Bpa, przy Placu Wojska Polskiego, (nr rej.: 653/Wlkp/A), w skład którego wchodzi:

- kościół rzymskokatolicki parafialny p.w. Św. Marcina Biskupa,
- plebania z ogrodem;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, do których należą:

a) założenie dworsko-folwarczne:

- dwór, ob. Dom Kultury, ul. Kościuszki 15, mur., 1 poł. XIX w.,
- dom oficjalistów, ob. dom, ul. Kościuszki 16, mur., ok. poł. XIX w.,
- czworak, ob. dom nr 14, mur., ok. poł. XIX w.,
- budynki gospodarcze, mur., ok. poł. XIX w.,
- transformator, mur., ok. poł. XIX w.,
- kuźnia, ob. budynek gospodarczy, ul. Bydgoska 42, mur., ok. poł. XIX w.,
- dom robotników folwarcznych, ul. Rzeczna 1, mur., ok. poł. XIX w.,
- dom robotników folwarcznych, ul. Rzeczna 3 mur., ok. poł. XIX w.,

- dom robotników folwarcznych, ul. Rieczna 5 mur, ok. poł. XIX w .,
- dom robotników folwarcznych, ul. Rieczna 10 mur, ok. poł. XIX w.,
- budynek gospodarczy – chlewik, mur., ok. poł. XIX w,

b) poczta, ul. Poczтовая 7, mur., k. XIX w.,

c) starostwo, ul. Bydgoska 29, mur., k. XIX w.,

d) sąd, ul. Bydgoska 24, mur., pocz.. XX w.,

e) zespół browaru, ul. Bydgoska, mur., 2 poł. XIX w.,

f) cmentarze:

- miejsce po cmentarzu żydowskim, k. XVIII w., oznaczony na rysunku symbolem „a”,
- cmentarz ewang. – augsb., nieczynny, poł. XIX w., oznaczony na rysunku symbolem „b”,
- cmentarz wojenny, zamknięty, ul. Podgórna, 1946 r., oznaczony na rysunku symbolem „c”,
- cmentarz katolicki, parafialny, czynny, ul. Podgórna, 1922 r., oznaczony na rysunku symbolem „d”,
- cmentarz katolicki, parafialny, czynny, ul. Podgórna poł. XIX w., oznaczony na rysunku symbolem „e”,

g) zabudowa przy ul. Bydgoskiej:

- dom nr 7, mur./szach., pocz. XX w.,
- willa nr 11, mur./drewno, ok. 1920 r.,
- willa nr 13, mur./drewno, ok. 1912 r.,
- dom nr 16, mur., 1 ćw. XX w.,
- dom nr 17, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 19, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 19 A, mur., 1880 r.,
- dom nr 20, mur., 4 ćw. XIX w.,
- kamienica nr 21, mur., pocz. XX w.,
- kamienica na 22, mur., pocz. XX w.,
- areszt, ob. budynek mieszkalny nr 24 A, mur., pocz. XX w.,
- urząd finansowy, ob. kamienica nr 25, mur., pocz. XX w.,

- dom nr 26, mur., pocz. XX w.,
- Willa Starosty, ob. Urząd Miejski, nr 32, mur., 1928-29 r.,
- dom nr 34, ob. siedziba PZU, mur., k. XIX w.,
- dom nr 36, pastorówka, mur., 1 ćw. XX w.,
- dom nr 56, mur., pocz. XX w.,
- dom pracowników centrali energetycznej, ob. dom nr 58, mur., pocz. XX w.,
- centrala energetyczna, ob. posterunek energetyczny i mieszkania nr 58 A, mur., pocz. XX w.,
- willa dyrektora centrali energetycznej, ob. dom nr 58 B, mur., pocz. XX w.,

h) zabudowa przy ul. Gołębiej:

- dom nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.,

i) zabudowa przy ul. Łącznej - dom nr 3, mur., 1 poł. XX w.

j) zabudowa przy ul. Podgórznej - dom nr 4, mur./szach., pocz. XX w.,

k) zabudowa przy ul. Parkowej:

- dom, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 4, mur., pocz. XX w.,
- transformator, mur., 1 poł. XX w.,

l) zabudowa przy ul. Pocztovej:

- dom nr 1, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 2, mur., ok. 1880 r.,
- dom nr 3, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 8, mur., 1 ćw. XIX w.,
- budynek gospodarczy nr 8, pocz. XX w.,
- dom nr 9, XIX/XX w.,
- dom nr 10, mur., k. XIX w.,
- dom nr 17, mur., pocz. XX w.,

m) zabudowa przy ul. Staszica:

- kamienica nr 1, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 2, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 3, ob. bank, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 4, mur., 1913 r.,
- dom nr 5, mur., 1930 r.,
- młyn w zagrodzie młynarskiej, nr 8; młyn zbożowy, mur./szach., 1827 r., budynek mieszkalny właściciela, mur./szach., 1827 r.,
- dom nr 9, mur., poł. XIX w.,
- kamienica nr 16, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 18, mur., XX w.,

n) zabudowa przy ul. 22 –go Stycznia:

- kamienica nr 5, mur., XIX/XX w.,
- kamienica nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.,
- kamienica nr 9, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 10, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 11, mur., XIX/XX w.,
- dom nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 13, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 17, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 24, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 26, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 28, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 29, mur., pocz. XX w.,
- budynek gospodarczy nr 32, ob. usługowy, mur., 1 ćw. XX w.,
- budynek gospodarczy nr 46, mur., 1 ćw. XX w.,

- kamienica nr 48, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 52, mur., 1 ćw. XX w.,
- dom nr 58, mur., 1 ćw. XX w.,

o) zabudowa przy ul. Wojska Polskiego:

- hotel, ob. kamienica nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,
- kamienica nr 3, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 4, mur., pocz. XX w.,
- kamienica nr 5, mur., pocz. XX w.,
- kamienica nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,
- kamienica nr 7, mur., 4 ćw. XIX w.,
- kamienica nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 10, mur., ½ ćw. XX w.,
- kamienica nr 11, mur., 1 ćw., XX w.,
- dom nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
- dom nr 14, mur., 1 ćw. XX w.,
- dom nr 15, mur., 1 ćw. XX w.,
- kamienica nr 21, mur., 1930 r.,

p) zabudowa przy ul. Zduny:

- dom nr 2, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 5, mur., l. 30-te XX w.,
- dom nr 9, mur., ½ ćw. XX w.,

q) Park Miejski, ul. Staszica/Młyńska/Parkowa, l. 30-te XX w.,

r) zespół domów wielorodzinnych - ul. Bydgoska:

- dom nr 31,
- dom nr 33,
- dom nr 35,
- dom nr 37,



- dom nr 39,

s) zespół domów wielorodzinnych - ul. Kościuszki:

- dom nr 3,

- dom nr 4,

- dom nr 5,

- dom nr 6,

- dom nr 7,

- dom nr 8,

- dom nr 9,

- dom nr 10,

- dom nr 11,

- dom nr 12,

- dom nr 13,

t) zespół domów wielorodzinnych - ul. Grunwaldzka:

- dom nr 1,

- dom nr 2,

- dom nr 3,

- dom nr 4,

- dom nr 5;

3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków wymienionych w pkt. 1 i 2:

a) dopuszczenie rozbudowy w głąb działki budowlanej lub z boku budynku, przy czym wysokość rozbudowy nie większą od istniejącego budynku historycznego o cechach zabytkowych, z uwzględnieniem lit. b,

b) w przypadku rozbudowy, o której mowa w lit. a zachowanie analogii do istniejącego budynku historycznego o cechach zabytkowych w zakresie: materiałów ścian, geometrii dachu, proporcji otworów okiennych, stolarki okiennej oraz rytmu i artykulacji elewacji, albo wyróżnienie w bryle realizowanej zabudowy obiektu historycznego,

c) zakaz nadbudowy,

- d) zachowanie lub odtworzenie historycznych: formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego,
  - e) w przypadku budynków mieszkalnych zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany nawiązanie: kompozycją, proporcją i podziałem do oryginalnej,
  - f) stosowanie jednolitej dla całej elewacji budynku kolorystyki stolarki okiennej, z wyłączeniem witryn lokali usługowych,
  - g) zakaz zmiany układu kompozycyjnego elewacji od strony dróg publicznych,
  - h) zakaz tynkowania i ocieplania zewnętrznego historycznych elewacji ceglanych,
  - i) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych na elewacjach i połaciach dachowych od strony frontu działki oraz na połaciach dachowych o spadku większym niż 20°,
  - j) dopuszczenie dodatkowego doświetlania poddaszy przez okna połaciowe, a w połaciach dachowych od strony podwórza także przez lukarny, przy czym łączna powierzchnia tych okien lub lukarn nie może przekroczyć 10% powierzchni połaci dachu, na której elementy te będą umieszczone,
  - k) zakaz rozbiórki, z wyłączeniem przypadków uzasadnionych złym stanem technicznym budynku, potwierdzonym ekspertyzą techniczną,
  - l) nakaz wykonania inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu przeznaczanego do rozbiórki oraz przekazanie jednego egzemplarza ww. opracowania organowi do spraw ochrony zabytków;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, oznaczonej na rysunku planu:
- a) ochronę i zachowanie historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
  - b) gabaryty, formę architektoniczną oraz usytuowanie nowych budynków, nawiązujące do cech architektury lokalnej oraz do sąsiednich obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - c) nakaz sytuowania głównych kalenic dachów budynków równoległe do linii rozgraniczających przyległe tereny komunikacji, z dopuszczeniem odstępstw:
    - w budynkach na narożnikach i łukach ulic,
    - w budynkach odsuniętych od linii rozgraniczających ww. dróg o nie mniej niż 5 m,
    - w budynkach użyteczności publicznej,
    - w budynkach pomocniczych.

- d) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - o kącie nachylenia połaci większym niż 30° - dwuspadowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej,
  - e) wykończenie zewnętrzne budynków (elewacja, pokrycie dachu, stolarka okienna i drzwiowa) z zastosowaniem tradycyjnych technik i materiałów budowlanych,
  - f) zakaz lokalizacji reklam, szyldów lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków;
- 5) w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, strefy ochrony konserwatorskiej oraz na terenie zabytkowych parków i cmentarzy, w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu nakaz prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) możliwość odstąpienia od nakazów i zakazów zawartych w pkt 3-5, jednak wyłącznie pod warunkiem akceptacji rozwiązań niezgodnych z tymi nakazami lub zakazami przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odpowiednich zezwoleniach lub uzgodnieniach dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed skutecznym złożeniem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

2. W przypadku wykreślenia wymienionych w ust. 1 obiektów z rejestru lub ewidencji zabytków – ustaleń ust. 1 odpowiednich dla danego obiektu – nie stosuje się.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia dla terenów: komunikacji, zieleni urządzonej, usług sportu i kultury.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż dwóch budynków pomocniczych na każdej działce,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 150%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej – nie większą niż 7 m npt.,
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż dwóch budynków pomocniczych na każdej działce,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 150%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:

- a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;

9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 2MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) nie więcej niż dwóch budynków pomocniczych na każdej działce,
- b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy działki od 5% do 240%;

6) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 12 m npt.,
- b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;

7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:

- a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;

9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 3MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż dwóch budynków pomocniczych na każdej działce,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 400%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 12 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 150%;

6) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej nie większą niż 10 m npt,
- b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt;

7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 100 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne lub stanowiących przestrzeń na realizację obiektów pomocniczych dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 20 m<sup>2</sup>;

9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 2MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych,
- b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy działki od 5% do 200%;

6) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej nie większą niż 12 m npt,
- b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt;

7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>;

9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 3MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 250%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej nie większą niż 15 m npt,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 4MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 300%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej nie większą niż 18 m npt,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt;



7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 5MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych pod warunkiem zgrupowania zabudowy w zespoły, nadto w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych, albo na zasadzie przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących,

b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy działki od 5% do 200%;

6) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej nie większą niż 15 m npt,

b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt;

7) dla budynków mieszkaniowych dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 45° do 50°;

8) dla budynków pomocniczych dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne lub dla działek garażowych dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>;

10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 200%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 12 m npt.
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek zapewniających dojazdy wewnętrzne, a także przeznaczanych na realizację budynków pomocniczych, albo wyłącznie budynków usługowych, dopuszcza się także powierzchnię nie mniejszą niż 30 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 2MW/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 320%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 12 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 3MW/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 300%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej nie większą niż 15 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 9 m npt.;
- 7) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 12. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,
  - b) budynków pomocniczych jako wolnostojących, wbudowanych lub przylegających do budynku mieszkaniowego,
  - c) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
  - d) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 1% do 90%;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.,
  - c) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych nie większą niż 12 m npt.;
- 8) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 13. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 120%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 2U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej, w szczególności zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 180%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 18 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

3. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 3U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej, w szczególności zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 100%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

4. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 4U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 160%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

5. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 5U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu 4U, przy czym w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację dworca autobusowego lub zintegrowanego węzła przesiadkowego, z nie mniej niż dwoma przystankami komunikacyjnymi oraz poczekalnią w budynku, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 50m<sup>2</sup>, wyposażoną w toalety. Obiekty dworca mogą być częścią obiektu usługowego, aczkolwiek przyjęte rozwiązania projektowe winny umożliwiać dostępność obiektów dworcowych w porach dnia oraz w dni, w które obiekt usługowy jest nieczynny. Istniejący budynek dworca autobusowego należy zachować, jako dobro kultury współczesnej. Dopuszcza się usunięcie ww. budynku dworca, aczkolwiek pod warunkiem opracowania inwentaryzacji budowlanej i architektonicznej, a następnie przekazania jej Burmistrzowi Wyrzyska, albo pod warunkiem przeniesienia ww. budynku w inne miejsce.

6. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem 6U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów stacji benzynowych,
  - b) budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 5% do 100%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

§ 14. Na terenie zabudowy usług kultury, oznaczonym na rysunku symbolem UK, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie kultury, zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 1% do 100%;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 12 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 8) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 15. Na terenie zabudowy usług kultu sakralnego, oznaczonym na rysunku symbolem UKS, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, z dopuszczeniem lokalizacji towarzyszących obiektów: administracyjno-biurowych, mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy kościoła i plebanii z zakazem zmiany zewnętrznej formy architektonicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury w tym krzyży, tablic, figur lub posągów;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy terenu od 1% do 150%;
- 7) zachowanie istniejącej wysokości zabytkowego kościoła wraz z wieżą, a dla pozostałych budynków ustala się wysokość nie większą niż 12 m npt.;
- 8) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 60°;
- 9) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 16. 1. Na terenach zabudowy usług oświaty, oznaczonych na rysunku symbolem IUO, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:



- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie edukacji, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynków użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 1% do 200%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 18 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie zabudowy usług oświaty, oznaczonym na rysunku symbolem 2UO, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie edukacji, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynków użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 1% do 100%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 12 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Na terenie zabudowy usług zdrowia, oznaczonym na rysunku symbolem 1UZ, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie zdrowia, zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 1% do 150%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 18 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 12 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenie zabudowy usług zdrowia, oznaczonym na rysunku symbolem 2UZ, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie zdrowia, zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy terenu od 1% do 50%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 6) dowolną formę dachu;
- 7) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

3. Na terenie zabudowy usług zdrowia, oznaczonym na rysunku symbolem 3UZ, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację usług ogólnospołecznych w zakresie zdrowia, zabudowy biurowo-administracyjnej oraz budynków użyteczności publicznej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni terenu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy terenu od 1% do 300%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m npt.;

- 6) dowolną formę dachu;
- 7) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 18. 1. Na terenach sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolem 1US, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0% do 60%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej nie większą niż 10 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 7 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem 2US, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0% do 80%;
- 6) wysokość zabudowy:

- a) usługowej nie większą niż 18 m npt.,
  - b) pomocniczej nie większą niż 12 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>.

§ 19. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami P/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych oraz budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 30 m npt., przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt. 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0% do 150%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 20. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku symbolem R, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze lub sadownicze;
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) dopuszczenie zalesienia użytków rolnych innych niż łąki i pastwiska;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 5) zachowanie systemu melioracji;
- 6) dopuszczenie realizacji dróg gruntowych stanowiących dojazdy do pól oraz wykorzystanie ich także jako dróg pieszo-rowerowych;

- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz grodzenia terenów;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 21. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku symbolem Z, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie gruntów rolnych;
- 2) zachowanie istniejących oczek wodnych, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 4) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 7) zakaz grodzenia terenów;
- 8) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 22. 1. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolem 1ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie gruntów rolnych;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń w zakresie sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw dla dzieci,
  - c) dojść pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 6) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;

- 7) zakaz groduzenia terenów;
- 8) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

2. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem 2ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - b) placów zabaw dla dzieci,
  - c) dojść pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych,
  - d) wiat rekreacyjnych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy terenu od 0% do 40%;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
- 8) dowolną formę dachu;
- 9) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych;
- 11) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

3. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem 3ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej, w szczególności w formie parku;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zabudowy oraz urządzeń w zakresie sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw dla dzieci,
  - c) ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni terenu;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
  - 7) intensywność zabudowy terenu od 0% do 40%;
  - 8) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
  - 9) dowolną formę dachu;
  - 10) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
  - 11) zakaz grodzenia terenów, z wyłączeniem ogrodzeń wokół obiektów sportu i rekreacji;
  - 12) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

4. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem 4ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej, w szczególności w formie ogrodów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) altan i wiat ogrodowych,
  - b) placów zabaw dla dzieci,
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy terenu od 0% do 10%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

5. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem 5ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej, w szczególności w formie błonia;
- 2) zakaz zabudowy;

3) możliwość lokalizacji linii infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

§ 23. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolem ZL w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) dopuszczenie urządzenia w ramach leśnego sposobu użytkowania terenu:
  - a) dróg leśnych,
  - b) nieutwardzonych ścieżek rowerowych i szlaków pieszych,
  - c) obiektów małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń niezbędnych do prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, z wyłączeniem realizacji parkingów leśnych;
- 7) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 24. Na terenach cmentarzy, oznaczonych na rysunku symbolem ZC w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację cmentarzy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z obsługą cmentarza takich jak: dom przedpogrzebowy, kaplica, kostnica, budynek gospodarczy;
- 3) na terenie cmentarzy oznaczonych na rysunku planu literami „b” oraz „c” dopuszczenie:
  - a) odtworzenia historycznego układu zabudowy i zieleni cmentarzy objętych ochroną konserwatorską,
  - b) urządzenia zieleni parkowej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10 % powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy terenu od 1% do 10%;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m npt.;
- 8) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;



- 9) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ogrodzenia;
- 11) zakaz lokalizacji reklam;
- 12) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 25. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 3.

2. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2WS, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) zagospodarowanie jako integralnej części przyległych terenów ZP;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 5) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 6) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 3.

§ 26. 1. Na terenach infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku symbolem 1W, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy terenu od 1% do 70%;

- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

2. Na terenie infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonym na rysunku symbolem 2W, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni towarzyszącej,
  - b) miejsc postojowych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy terenu od 1% do 70%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 9) możliwość zagospodarowania terenu na cele parkingu dla przyległego terenu 2UO.

§ 27. 1. Na terenach infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1K, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni terenu;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 0% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy terenu od 1% do 100%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

2. Na terenach infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami 2K, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy terenu od 1% do 100%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 28. 1. Na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami 1E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni terenu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 0% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy terenu od 1% do 100%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt., z wyłączeniem obiektów lokalizowanych na słupach elektroenergetycznych;
- 6) dowolną formę dachu;
- 7) minimalną powierzchnię działki 25 m<sup>2</sup>, a jeżeli linie rozgraniczające wyznaczają obszar mniejszy niż ww. powierzchnia – powierzchnię równą powierzchni terenu.

2. Na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami 2E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizację zabudowy jedynie poza obszarem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z obszarem oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;

- 5) intensywność zabudowy terenu od 1% do 60%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 7) dowolną formę dachu;
- 8) minimalną powierzchnię działki 25 m<sup>2</sup>, a jeżeli linie rozgraniczające wyznaczają obszar mniejszy niż ww. powierzchnia – powierzchnię równą powierzchni terenu;
- 9) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 29. Na terenach infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami T, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) innych urządzeń i obiektów pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) zieleni towarzyszącej;
- 3) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, innej niż związana z urządzeniami telekomunikacji;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy terenu od 1% do 60%;
- 7) wysokość:
  - a) zabudowy nie większą niż 5 m npt.,
  - b) dla pozostałej infrastruktury telekomunikacyjnej nie większą niż 100 m npt.;
- 8) dowolną formę dachu;
- 9) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 30. 1. Na terenach dróg głównych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KD-G, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie na terenach drogi jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo rowerowej;

- 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 3, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zachowania w pasie drogowym istniejących włączeń (skrzyżowań i zjazdów) oraz przebudowy istniejących włączeń i realizowania nowych dojazdów i dojazdów do przyległych do pasa drogowego terenów, w tym w formie odrębnych jezdni i ciągów pieszo-rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejących kiosków, a także ich odbudowy, w tym także w gabarytach odbiegających od obiektów istniejących o nie więcej jak 20% od odpowiednich gabarytów obecnych.

2. Na terenie drogi głównej, oznaczonej na rysunku symbolem 2KD-G, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia jak dla terenu 1KD-G, a ponadto ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako rynku staromiejskiego, z nawierzchnią z kostki kamiennej, a także z obrzeżnymi chodnikami z kostki i płyt chodnikowych;
- 2) przebieg dróg wokół placu – wzdłuż pierzei rynku;
- 3) dopuszczenie usytuowania, innych niż elementy drogi obiektów, w tym straganów i pawilonów, pergoli i ogródków gastronomicznych – w centralnej części rynku (w odległości nie mniejszej niż 15 m od pierzei rynku).

§ 31. Na terenach dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku symbolami KD-Z, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie na terenie drogi jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo-rowerowej;
- 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 3, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku symbolami KD-L, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie na terenie drogi jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo-rowerowej;

4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 3, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku symbolami KD-D, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie na terenie drogi jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo-rowerowej, albo realizację pieszojezdni;
- 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 3, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Na terenach dróg pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku symbolami KX, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację dróg pieszo-rowerowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących dojazdów i zjazdów do posesji.

§ 35. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami KDW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszojezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a w przypadku pasa drogi o szerokości mniejszej niż 5 m – o szerokości równej szerokości pasa drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1-2, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i ochrony przyrody;
- 5) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 36. Na terenach placów parkingowych, oznaczonych na rysunku symbolami KP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację placu parkingowego;

- 2) dopuszczenie lokalizacji pawilonów sprzedaży ulicznej lub straganów oraz obiektów związanych z obsługą parkingów, o wysokości nie większej niż 5 m npt., tworzących spójną architektonicznie całość, w strefie lokalizacji pawilonów sprzedaży ulicznej lub straganów, wskazanej na rysunku planu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni terenu;
- 4) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 37. 1. Na terenach garaży, oznaczonych na rysunku symbolami 1KG, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100% powierzchni terenu;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy terenu od 1% do 100%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 6) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°, z kalenicą równoległą do elewacji z wjazdem do garażu;
- 7) minimalną powierzchnię działki – 15 m<sup>2</sup>.

2. Na terenach garaży, oznaczonych na rysunku symbolami 2KG, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy terenu od 1% do 50%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m npt.;
- 6) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°, z kalenicą równoległą do elewacji frontowej garażu;
- 7) minimalną powierzchnię działki – 15 m<sup>2</sup>;
- 8) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 6.

§ 38. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie” zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony „Dolina Łobżonki” PLH300040 zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) ochronę i zagospodarowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) ochronę stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 39. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 40. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) ze względu na lokalizację na obszarze planu ujęć wody zakaz:
  - a) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, z wyłączeniem odprowadzania ścieków oczyszczonych w oczyszczalniach, w tym w przydomowych oczyszczalniach ścieków i oczyszczalniach ścieków deszczowych, o ile działanie to nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,
  - b) przechowywania i składowania odpadów i materiałów promieniotwórczych,
  - c) wydobywania kopaliny,
  - d) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu, z wyłączeniem stacji paliw;



- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym obszaru oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenach zagrożonych zalaniem, z wyłączeniem terenów dla których w planie ustalono możliwość zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku symbolami R, Z, ZP, ZL, WS i na terenach komunikacji, u ile z przepisów szczegółowych dla ww. terenów nie wynika inaczej;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref od istniejącego cmentarza, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym tereny przeznaczone pod zabudowę w niniejszym planie, a znajdujące się w ww. strefach nie stanowią terenów wyłączonych z zabudowy.

§ 41. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych w zakresie zagospodarowania terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 5) dopuszczenie zmiany zagospodarowania pasa drogowego pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz ustaleń niniejszego planu;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów za pomocą ustalonej w niniejszym planie sieci dróg publicznych i wewnętrznych, a także na zasadzie służebności przejazdu i przejścia przez inne niż ww. drogi tereny;
- 7) połączenie miasta z drogowym układem zewnętrznym (tzn. z siecią dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych) drogami KD-G oraz KD-Z, w tym włączenie do drogi ekspresowej S-10 w węzłach „Wyrzysk” i „Łobżenica”;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu poszczególnych działek następujących wskaźników parkingowych, określających minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie działki:
  - a) jedno miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej, albo

- b) jedno miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub produkcji na terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej lub produkcyjnej, albo
  - c) jedno miejsce parkingowe na trzech zatrudnionych na terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej lub produkcyjnej, albo
  - d) jedno miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy na wszelkich terenach, poza terenami: R, 1ZP, 3ZP, Z, ZL, WS, K, E, T, KD-D, KD-L, KD-Z, KD-G, KDW, KX, KP, KG;
- 9) możliwość wliczenia do ww. bilansu miejsc parkingowych położonych poza daną działką lub danym terenem, jednak na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) możliwość odstąpienia od ww. wskaźników przy przebudowie, rozbudowie, lub nadbudowie obiektów istniejących;
- 11) nakaz uwzględnienia dla usług oraz na terenach usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych co najmniej jednego miejsca do załadunku lub wyładunku towarów oraz co najmniej jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego.

2. Ustalone w niniejszej uchwale wymagania dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych dotyczą także miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ilość ww. miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być niższa od minimalnej ilości tych miejsc wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 42. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, w tym przez przebudowę, rozbudowę, odbudowę, albo budowę sieci infrastruktury technicznej;
- 2) kanalizowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, albo odprowadzenie do ziemi lub rowów, z uwzględnieniem § 5 pkt 6;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w zakresie poboru wody w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, przy czym z uwzględnieniem zakazów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w tym zakresie, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 7) dopuszczenie rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci, a także budowy nowych sieci;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni od 30 do 50 m<sup>2</sup>;
- 10) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

§ 43. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się innych, niż przewidziane w przepisach art. 35 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 44. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

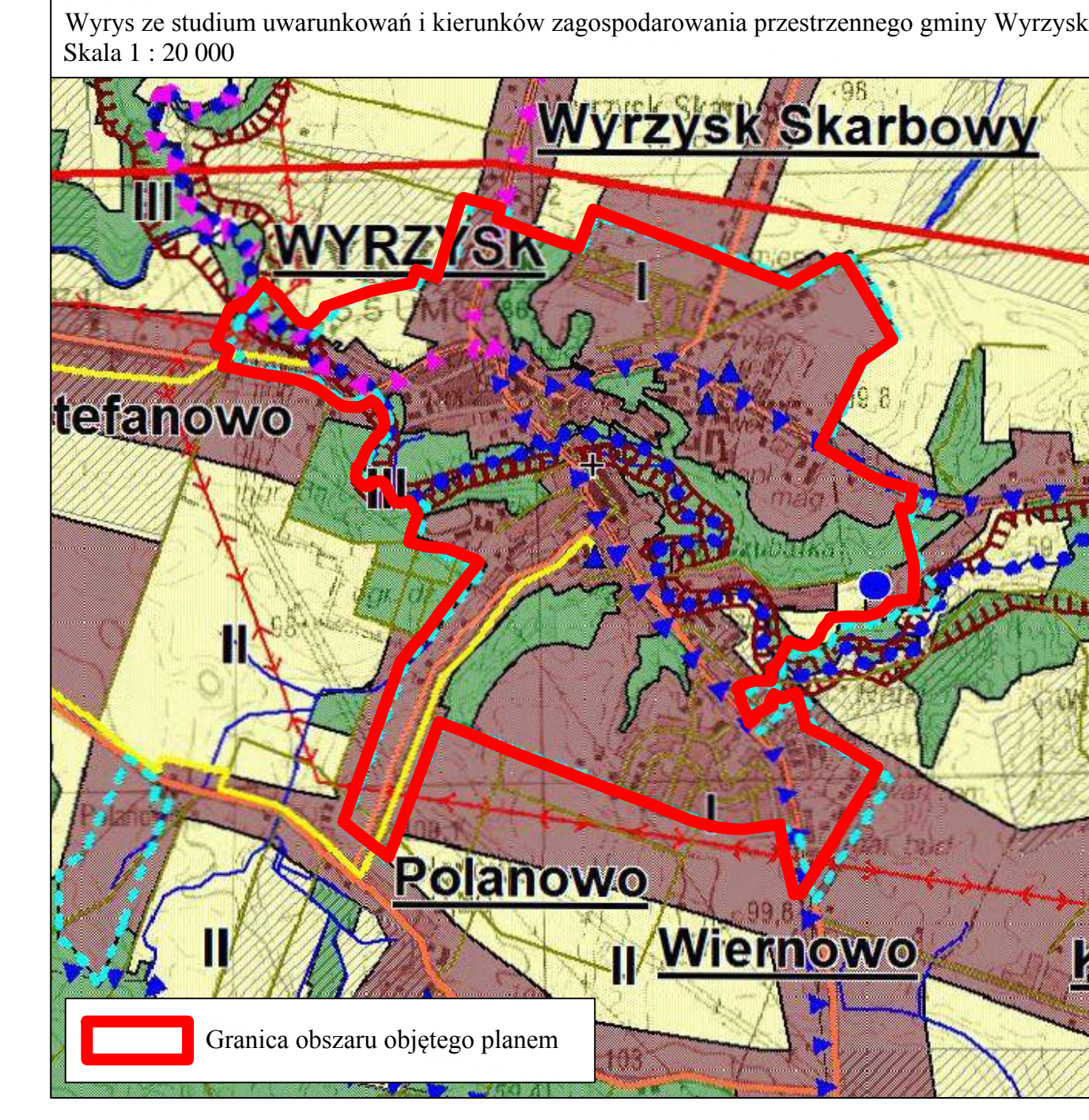
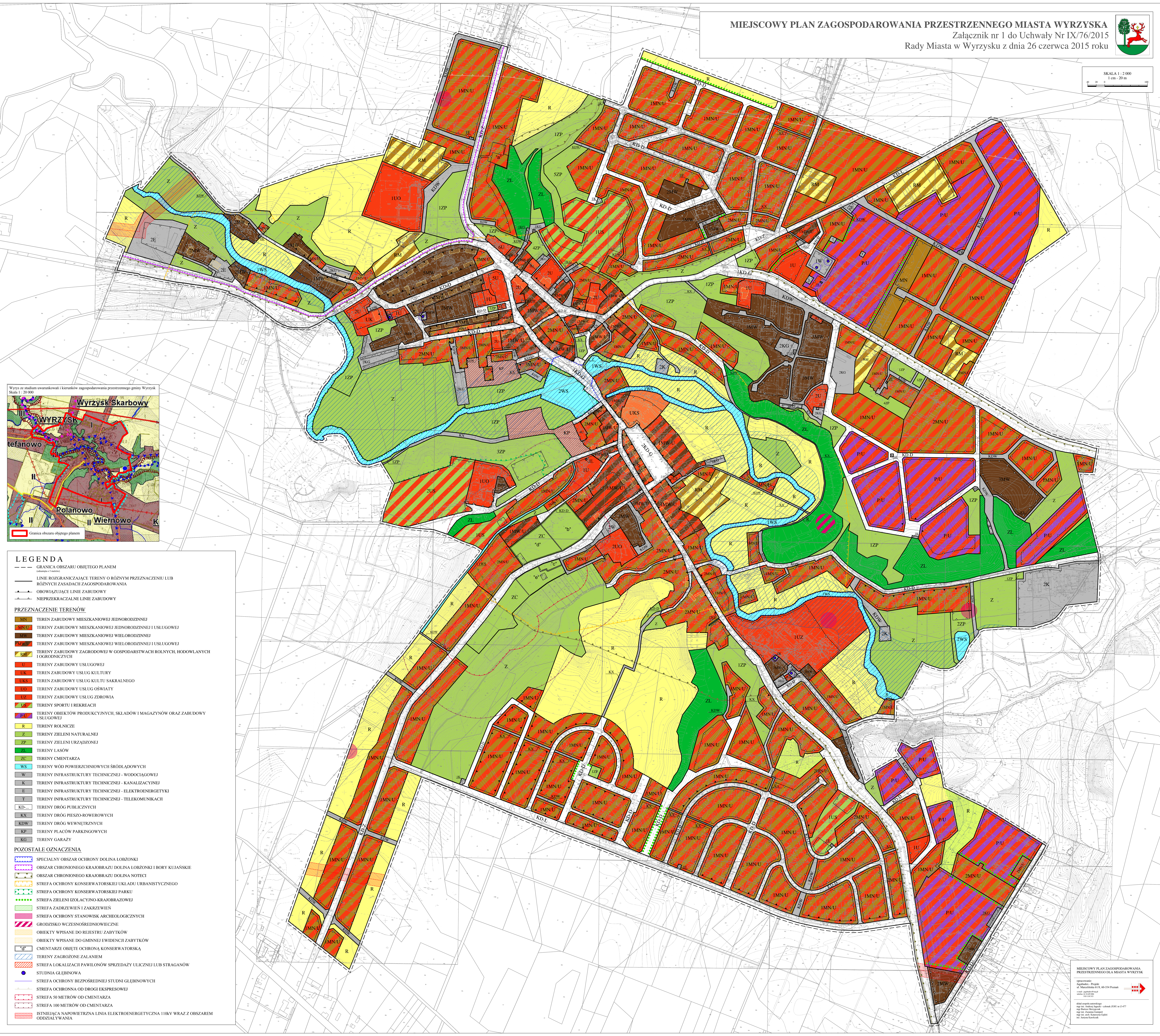
§ 45. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.





SKALA 1 : 2 000  
1 cm = 20 m



- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (odwołanie z 7. paragrafu)
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
  - NIENAPRZECIĄKALNE LINE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- IMN/UM TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - IMN/UM TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - IMN/UM TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
  - IMN/UM TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UK TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY
  - UKS TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY SAKRALNEGO
  - UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
  - UZ TERENY ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
  - UR TERENY SPORTU I REKREACJI
  - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - R TERENY ROLNICZE
  - Z TERENY ZIELI NATURALNEJ
  - ZP TERENY ZIELI URZĄDZONEJ
  - ZL TERENY LASÓW
  - ZC TERENY CMENTARZA
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ
  - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACYJNEJ
  - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
  - T TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJI
  - KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
  - KK TERENY DRÓG PIESZO-ROWEROWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KP TERENY PLACÓW PARKINGOWYCH
  - KG TERENY GARAZÓW
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- SPACJALNY OBSZAR OCHRONY DOLINA ŁOBZONKI
  - OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA ŁOBZONKI I BORY KUJAŃSKIE
  - OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA NOTECI
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKU
  - STREFA ZIELI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
  - STREFA ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN
  - STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - GRODZISKO Wczesnosredniowieczne
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
  - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
  - CMENTARZE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
  - TERENY ZAGROŻONE ZALANIEM
  - STREFA LOKALIZACJI PAWILONÓW SPRZEDAŻY ULICZNEJ LUB STRAGANÓW
  - STUDNIA GŁĘBINOWA
  - STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STUDNI GŁĘBINOWYCH
  - STREFA OCHRONNA OD DRÓGI EKSPRESOWEJ
  - STREFA 50 METRÓW OD CMENTARZA
  - STREFA 100 METRÓW OD CMENTARZA
  - ISTNIEJĄCA NAPIĘTIWNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ Z OBSZAREM ODZIALYWANIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA WYRZYSKA  
opracowanie: **Projekt**  
14 Miodoczerwca 2015, 66-254 Polanów  
autor: **Projekt**  
mgr inż. Zdzisław Gąsior  
mgr inż. Andrzej Kozłowski  
mgr inż. Jolanta Kozłowska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/76/2015  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 26 czerwca 2015 r.

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku w sprawie uwag złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska**

po jego wyłożeniu do publicznego wglądu

w okresie od 12 listopada do 11 grudnia 2014 roku

oraz

po jego wyłożeniu do publicznego wglądu

w okresie od 27 kwietnia do 27 maja 2015 roku

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r.: Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r.: Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z przepisami art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 781):

1. Rada Miejska w Wyrzysku rozpatruję uwagi, które wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska po jego wyłożeniu w okresie od 12 listopada 2014 roku do 11 grudnia 2014 roku – z zachowaniem nieprzekraczalnego terminu na ich składanie, który upływał 29 grudnia 2015 roku – w poniższy sposób:

- 1) uwzględnić uwagę złożoną 3 grudnia 2014 roku przez pana R. M., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 400/1 i 400/2 w Wyrzysku przy ul. Staszica 5, w szczególności zaś ustalenia:
  - a) dotyczące linii zabudowy (brak możliwości sytuowania zabudowy na granicy z działkami sąsiednimi oznaczonymi numerami ewidencyjnymi 398 i 399 – wprowadzając do tekstu planu wyraźne zastrzeżenie, że linie zabudowy przechodzące przez granice działek wskazują na możliwość zabudowy na granicy z działką sąsiednią (§4 ust. 2 uchwały),

- b) uniemożliwiającej realizację jakiegokolwiek inwestycji na ww. terenie ustalenia w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych – wprowadzając do tekstu planu wyraźne zastrzeżenie, że dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej nie mają zastosowania ustalone w niej wskaźniki parkingowe, a także dopuszczające wliczanie do bilansu miejsc parkingowych – miejsca poza terenem inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny - §41 ust. 1 pkt 8-10 uchwały,
  - c) nakazujące zachowanie obecnego rodzaju pokrycia dachowego (jest eternit) – zmieniając zapis §6 ust. 1 pkt 4 lit. e uchwały na nakaz stosowania tradycyjnych technik i materiałów budowlanych,
  - d) nakazujące zachowanie zbyt niskiej maksymalnej powierzchni zabudowy (30% powierzchni działki, zamiast postulowanych 80%) - wprowadzając postulowaną wielkość 80% (§11 ust. 2 pkt 3 uchwały),
  - e) nakazujące zachowanie zbyt małej maksymalnej intensywności zabudowy (120% powierzchni działki, zamiast postulowanych 240%) - wprowadzając większą niż postulowana wielkość 320% (§11 ust. 2 pkt 5 uchwały),
  - f) nakazujące realizację zabudowy o wysokości III kondygnacji, zamiast nie większej niż III kondygnacji – usuwając z uchwały jakiegokolwiek ustalenia dotyczące ilości kondygnacji, pozostawiając wysokość zabudowy do 12 m npt. - co pozwala na realizację nie więcej jak od III do IV kondygnacji nadziemnych (§11 ust. 2 pkt 6 lit. a uchwały),
  - g) nakazujące zachowanie geometrii dachu od 30° do 40°, zamiast postulowanej do 45° – wprowadzając możliwość stosowania dachów o kącie nachylenia połaci od 5° do 50° (§11 ust. 2 pkt 7 uchwały);
- 2) uwzględnią uwagę złożoną 10 grudnia 2014 roku przez pana S. B., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 69MN (obecnie 1MN/U), w szczególności zaś ustalenia dotyczące:
- a) określenia ilości kondygnacji – usuwając z uchwały jakiegokolwiek ustalenia dotyczące ilości kondygnacji, pozostawiając wysokość zabudowy do 10 m npt. - co pozwala na realizację nie więcej jak od II do III kondygnacji nadziemnych (§9 ust. 1 pkt 6 lit. a uchwały),
  - b) nakazujące stosowanie dachu o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° - wprowadzając możliwość stosowania dachów o kącie nachylenia połaci od 5° do 50° (§9 ust. 1 pkt 7 uchwały);
- 3) uwzględnią uwagę złożoną 16 grudnia 2014 roku przez państwa M. K. i T. K., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 13MN (obecnie 1MN/U), w szczególności zaś ustalenia dotyczące:

- a) zbyt małej maksymalnej powierzchni zabudowy (30% powierzchni działki, zamiast postulowanych 50%) - ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy jako wielkość 50% powierzchni działki (§9 ust. 1 pkt 3 uchwały);
- b) zbyt dużej wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (25% powierzchni działki, zamiast postulowanych 25%) - ustalając odpowiedni wskaźnik na 25% (§9 ust. 1 pkt 4 uchwały);
- 4) uwzględnić uwagę złożoną 19 grudnia 2014 roku przez pana L. T., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 16U (obecnie 3MN/U), w szczególności zaś ustalenia dotyczące:
- a) braku możliwości lokalizacji mieszkań – zaliczając teren do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych (oznaczenie w rysunku planu – tereny 3MN/U ul. Przy Stawie),
- b) nakazujące realizację budynku o dwóch kondygnacjach – usuwając z uchwały jakiegokolwiek ustalenia dotyczące ilości kondygnacji, pozostawiając wysokość zabudowy do 10 m npt. - co pozwala na realizację nie więcej jak od II do III kondygnacji nadziemnych (§9 ust. 3 pkt 6 lit. a uchwały);
- 5) uwzględnić uwagę złożoną 19 grudnia 2014 roku przez pana K. B., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 15U (obecnie 3MN/U), w szczególności zaś ustalenia dotyczące braku możliwości lokalizacji mieszkań – zaliczając teren do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych (oznaczenie w rysunku planu – tereny 3MN/U ul. Przy Stawie);
- 6) uwzględnić uwagę złożoną 19 grudnia 2014 roku przez pana R. B., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 15U (obecnie 3MN/U), w szczególności zaś ustalenia dotyczące:
- a) zbyt małej maksymalnej powierzchni zabudowy na działce (50% powierzchni działki, zamiast postulowanych 100%) - wprowadzając postulowaną wielkość 100% (§9 ust. 3 pkt 3 uchwały),
- b) wyznaczenia linii zabudowy uniemożliwiającego zabudowanie całej działki – wprowadzając linię zabudowy po obrysie działki – ustalenia w rysunku planu (teren 3MN/U w rejonie Alei - d. bar);
- 7) uwzględnić uwagę złożoną 22 grudnia 2014 roku przez DINO Polska S.A., ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn, w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 677/1 i 677/2, w szczególności zaś ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej – nakazujące stosowanie kąta z przedziału od 25° do 45°, zamiast postulowanego przedziału od 20° do 45° - wprowadzając możliwość stosowania dachów o kącie nachylenia połaci od 5° do 50° (§9 ust. 2 pkt 7 uchwały);

- 8) uwzględnia uwagę złożoną 22 grudnia 2014 roku przez pana L. K., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 1283 i 1284, w szczególności zaś ustalenia:
- a) nakazujące stosowanie dachów dwuspadowych – wprowadzając w uchwale możliwość realizacji także dachów wielospadowych (§9 ust. 1 pkt 7 uchwały),
  - b) nakazujące realizację budynku o dwóch kondygnacjach – usuwając z uchwały jakiegokolwiek ustalenia dotyczące ilości kondygnacji, pozostawiając wysokość zabudowy do 10 m npt. - co pozwala na realizację nie więcej jak od II do III kondygnacji nadziemnych (§9 ust. 1 pkt 6 lit. a uchwały),
  - c) nakazujące realizację dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej – usuwając z uchwały tego typu nakazy;
- 9) uwzględnia uwagę złożoną 29 grudnia 2014 roku przez pana M. K., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 435/5, w szczególności zaś ustalenia:
- a) określające zagospodarowanie terenu na cele produkcyjno-usługowe – wprowadzając dla tego terenu w rysunku oznaczenie 3MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej),
  - b) ograniczające linie zabudowy od strony południowo – wschodniej terenu o więcej niż 3m od granicy działki – wprowadzając ww. linię w rysunku po obrysie ww. terenu,
  - c) przewidujące zbyt szeroką drogę wewnętrzną (szerszą niż 3-5 m) – zwężając drogę KDW do szerokości 5 m w rysunku planu,
  - d) określające nakaz zachowania zbyt dużej powierzchni biologicznie czynnej z postulatem jej zmniejszenia do 5% powierzchni działki – zmniejszając ww. parametr do 5% (§11 ust. 3 pkt 4 uchwały);
- 10) uwzględnia uwagę złożoną 29 grudnia 2014 roku przez panią E. K., w której kwestionowane są ustalenia dla terenu 4MN (obecnie 1MN/U – rejon ul. Wiejskiej – przy planowanej drodze wewnętrznej KDW – na północ od szkoły ponadgimnazjalnej), w szczególności zaś ustalenia:
- a) nakazujące stosowanie dachu o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° - wprowadzając możliwość stosowania dachów o kącie nachylenia połaci od 5° do 50° (§9 ust. 1 pkt 7 uchwały),
  - b) przeznaczające zbyt dużą powierzchnię terenu na drogę KDW (tzw. trójkąt widoczności na skrzyżowaniu dróg KDW) – zmniejszając powierzchnię drogi KDW w tym miejscu na rysunku planu;
- 11) uwzględnia uwagę złożoną 29 grudnia 2014 roku przez pana P. Ł., w części, w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 167/1, w szczególności zaś



ustalenia zakazujące lokalizacji usług w tym terenie – wprowadzając taką możliwość przez oznaczenie terenu, jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1MW/U;

12) nie uwzględnia uwagi złożonej 29 grudnia 2014 roku przez pana P. Ł., w części, w której kwestionowane są ustalenia dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 1140/8, w szczególności zaś ustalenia zakazujące lokalizacji usług w tym terenie, ponieważ ww. działka we władaniu Gminy Wyrzysk stanowi planowany pas drogi gminnej KD-D i nie jest zasadne jej przeznaczanie pod jakąkolwiek zabudowę.

2. Rada Miejska w Wyrzysku rozpatruję uwagi, które wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska po jego wyłożeniu w okresie od 27 kwietnia 2015 roku do 27 maja 2015 roku – z zachowaniem nieprzekraczalnego terminu na ich składanie, który upływał 11 czerwca 2015 roku – w poniższy sposób:

- 1) uwzględnia uwagę złożoną 13 maja 2015 roku przez pana A. B., w której kwestionowane jest przeznaczenie terenów na tyłach posesji przy ul. Bydgoskiej 36 w Wyrzysku na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności umożliwienie wydzielenia w tym terenie działek budowlanych i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wprowadzając na ww. terenie, stanowiącym części działek o numerach ewidencyjnych: 226/8, 227/2 i 228/10 (obręb miasto Wyrzysk) następujące ustalenia – teren zieleni urządzonej 4ZP, jako teren ogrodów z możliwością zachowania istniejących i realizacji nowych altan ogrodowych;
- 2) uwzględnia w części pierwszą z dwóch uwag złożonych 3 czerwca 2015 roku przez Towarzystwo Przyjaciół Wyrzyska, ul. Bydgoska 32, 89-300 Wyrzysk, w której kwestionowane jest przeznaczenie terenów na tyłach posesji przy ul. Bydgoskiej 36 w Wyrzysku na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności umożliwienie wydzielenia w tym terenie działek budowlanych i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wprowadzając na ww. terenie, stanowiącym części działek o numerach ewidencyjnych: 226/8, 227/2 i 228/10 (obręb miasto Wyrzysk) następujące ustalenia – teren zieleni urządzonej 4ZP, jako teren ogrodów z możliwością zachowania istniejących i realizacji nowych altan ogrodowych;
- 3) nie uwzględniam w części pierwszej z dwóch uwag złożonych 3 czerwca 2015 roku przez Towarzystwo Przyjaciół Wyrzyska, ul. Bydgoska 32, 89-300 Wyrzysk, w której kwestionowane jest przeznaczenie terenów na tyłach posesji przy ul. Bydgoskiej 36 w Wyrzysku na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności umożliwienie wydzielenia w tym terenie działek budowlanych i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie zachowując na ww. terenie, stanowiącym części działek o numerach ewidencyjnych: 226/8, 227/2 i 228/10 (obręb miasto Wyrzysk), dotychczas obowiązujących ustaleń planu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zakazem realizacji nowej zabudowy;

- 4) nie uwzględniam drugiej z uwag złożonych 3 czerwca 2015 roku przez Towarzystwo Przyjaciół Wyrzyska, ul. Bydgoska 32, 89-300 Wyrzysk, w której kwestionowane jest przeznaczenie terenu dworca autobusowego w Wyrzysku na cele zabudowy usługowej – nie zachowując na ww. terenie, stanowiącym działki o numerach ewidencyjnych 281/12, 288/1 (obręb miasto Wyrzysk) dotychczas obowiązujących ustaleń planu – teren obsługi transportu;
- 5) uwzględniam w części uwagę złożoną 1 czerwca 2015 roku przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Pile, ul. Przemysłowa 23, 64-920 Piła, w której kwestionowane jest doprecyzowanie zakresu usług możliwych na terenie 5U, jako zabudowy związanej z funkcjonowaniem dworca autobusowego – usuwając z treści uchwały jakiegokolwiek ustalenia, z których możliwe byłoby wnioskowanie, iż wszelka zabudowa na tym terenie, stanowiącym działki o numerach ewidencyjnych 281/12, 288/1 (obręb miasto Wyrzysk), musi być związana wyłącznie z funkcjonowaniem dworca autobusowego;
- 6) nie uwzględniam w części uwagi złożonej 1 czerwca 2015 roku Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Pile, ul. Przemysłowa 23, 64-920 Piła, w której kwestionowane jest doprecyzowanie zakresu usług możliwych na terenie 5U, jako zabudowy związanej z funkcjonowaniem dworca autobusowego – wprowadzając do ustaleń uchwały odnoszących się do terenu dworca autobusowego, stanowiącego działki o numerach ewidencyjnych 281/12, 288/1 (obręb miasto Wyrzysk), nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu tego terenu dworca autobusowego lub zintegrowanego węzła przesiadkowego, z nie mniej niż dwoma przystankami komunikacyjnymi oraz poczekalnią w budynku, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 50m<sup>2</sup>, wyposażoną w toalety;
- 7) uwzględniam uwagę złożoną 11 czerwca 2015 roku przez panią D. Ł., w której kwestionowane jest przeznaczenie terenów przy ul. Pod Czubatką w Wyrzysku na punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – usuwając z ustaleń dla ww. terenu, stanowiącego działki o numerach ewidencyjnych 335/1 i 335/2 (obręb Wyrzysk Skarbowy), ustalenia, z których wynika wprost możliwość realizacji na ww. terenie ww. punktu;
- 8) uwzględniam uwagę złożoną 11 czerwca 2015 roku (data złożenia przesyłki w Urzędzie Pocztowym w Wyrzysku) przez Zarząd Osiedla nr 6 w Wyrzysku, adres do korespondencji – Pl. Wojska Polskiego 2, 89-300 Wyrzysk, w której kwestionowane jest przeznaczenie terenów przy ul. Pod Czubatką w Wyrzysku na punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – usuwając z ustaleń dla ww. terenu, stanowiącego działki o numerach ewidencyjnych 335/1 i 335/2 (obręb Wyrzysk Skarbowy), ustalenia, z których wynika wprost możliwość realizacji na ww. terenie ww. punktu.

3. Wszystkie uwagi wyszczególnione w ust. 1 oraz ust. 2 wpłynęły w terminie, we wszystkich zawarte są stwierdzenia, że przez autorów uwag kwestionowane są konkretne ustalenia projektu planu miejscowego, opis nieruchomości, których uwagi dotyczą (mimo braku podania w każdym przypadku numerów działek) jest wystarczający do identyfikacji, toteż nie było żadnych przeszkód formalnych do rozpoznania uwag.

4. W zakresie uwag wyszczególnionych w ust. 2 pkt 1-3 uznano, że argumentacja autorów dwóch pierwszych uwag jest zasadna, ponieważ teren opisanych w uwagach części działek o numerach ewidencyjnych: 226/8, 227/2 i 228/10 (obręb miasto Wyrzysk) funkcjonuje jako ogrody, jest zadbany, a lokalizowanie w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej utrudnione (słaby dojazd, możliwość konfliktów przestrzennych). Zasadne jest uwzględnienie dwóch pierwszych uwag w tym zakresie i nie przeznaczanie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren opisanych w uwadze części działek o numerach ewidencyjnych: 226/8, 227/2 i 228/10 (obręb miasto Wyrzysk) nie powinien być jednak zupełnie wyłączony spod zabudowy. Na terenie ww. ogrodów istnieją już altanki ogrodowe, których istnienie należałoby usankcjonować, a także dać możliwość realizacji nowych altan. Stąd nie jest zasadne zachowywanie w tym terenie ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego (zupełnego zakazu zabudowy). Zasadne jest ustalenie dla tego terenu przeznaczenia zieleni urządzonej – ogrodów, oznaczonych symbolem 4ZP, z możliwością realizacji zabudowy jak w rodzinnych ogrodach działkowych (altany, wiaty).

5. W zakresie uwag wyszczególnionych w ust. 2 pkt 4-6 uznano, że dotychczasowe ustalenia planu miejscowego dla terenu dworca autobusowego – teren obsługi transportu (oznaczenie terenu B-1TK, ustalenia planu: „*Dla terenu obsługi transportu-ITK, obejmującego teren oznaczony na rysunku – B-ITK, ustala się: zachowanie istniejącej zabudowy dworca autobusowego z możliwością rozbudowy oraz lokalizację obiektów budowlanych służących wyznaczonej funkcji, w tym parkingów.*”) nie są właściwe. Właścicielem terenu jest przedsiębiorstwo komunikacyjne PKS Sp. z o.o. w Pile. Wniosek tego przedsiębiorstwa o wprowadzenie na tym terenie funkcji usługowej był pozytywnie rozpatrzony i uwzględniony w opracowanym jeszcze w 2014 roku projekcie planu w wersji przed skierowaniem go do opinii i uzgodnień. Zmiana rozstrzygnięcia ww. wniosku jest możliwa, ale wiązać się będzie z koniecznością przynajmniej ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Należy też zwrócić uwagę, że właściciel terenu dworca nie ma obowiązku prowadzenia dworca autobusowego, a poza tym może tym terenem obracać na rynku nieruchomości, w tym teren ten sprzedać lub wydzierżawić. Przy wprowadzeniu dla tego terenu ustaleń umożliwiających lokalizację usług ułatwi się właścicielowi terenu obrót lub dysponowanie terenem dworca, ale podobnie jak to uczyniono w Chodzieży, czy Złotowie – możliwe jest przy okazji tych przeobrażeń zabezpieczenie interesów mieszkańców gminy. Najistotniejszym, w przypadku naszego miasta, będzie nakaz wprowadzenia ustaleń nakazujących, aby w danym terenie przewidzieć dworzec autobusowy, z nie mniej niż dwoma przystankami komunikacyjnymi, poczekalnią o odpowiednich gabarytach i wyposażeniu. Takie ustalenia stanowić będą wyraźne i konkretne wyrażenie oczekiwań gminy od potencjalnych inwestorów. Przy zachowaniu obecnie obowiązujących ustaleń planu (tereny komunikacyjne) nie można wykluczyć sytuacji, gdy właściciel terenu, spółka prawa handlowego nastawiona na zysk, nie zobowiązana do dalszego prowadzenia dworca, a pozbawiona możliwości sprzedania tego terenu lub wprowadzenia na ten teren działań mogących przynosić zyski – ogrodzi i zamknie teren. Skutkiem będzie niewykorzystana przestrzeń w centrum miasta i obciążenie gminy obowiązkiem tworzenia nowych przystanków komunikacyjnych. Lepiej jest współpracować z właścicielem dworca, niż z nim walczyć, tym bardziej że właściciel terenu składał w sprawie wnioski, które pozytywnie rozpatrzono. Wspomniane już wcześniej zmiany przestrzeni dworców, jak te dokonane w ww. miastach – stanowią pozytywne przykłady działań w przestrzeni dworców autobusowych. Prywatni inwestorzy zrealizowali w tych miejscach dyskonty (Złotów – Netto, Chodzież – InterMarché), ale w obrębie tych obiektów funkcjonują przystanki komunikacyjne, a także kasy i informacja autobusowa, a w Złotowie także poczekalnia z węzłem sanitarnym. Podobne działania mają miejsce w innych miastach naszego kraju – w: Wieluniu, Wągrowcu (zintegrowany węzeł przesiadkowy – inwestycja gminna z partnerami prywatnymi w ramach inicjatywy Jessica). Nie można też popełniać błędów, jakie popełniły niektóre miasta, np. Szczecinek (nowy dworzec autobusowy to trzy przystanki w rejonie dworca – bez poczekalni i kas – poczekalnia ma dopiero powstać w ramach remontu pobliskiego dworca kolejowego, czy Rzepin – usunięcie przystanku z placu przed

dworcem kolejowym i jego nowa lokalizacja przy drodze wiodącej do dworca – 300 m od dworca – wymuszona stanem władania terenu (lokalizacja poza terenami we władaniu PKP S.A.).

6. Kwestionowana lokalizacja punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wywołała niepokój społeczny. W takiej sytuacji zdecydowano o usunięciu kontrowersyjnego fragmentu ustaleń z projektu planu miejscowego. Skutkiem zmian jest zmiana oznaczeń wszystkich terenów produkcyjno-usługowych (znika numeracja wyróżniająca teren PSZOK-u – oznaczony jako 2P/U, w odróżnieniu od pozostałych terenów 1P/U) – stosownie do treści uwag, o których mowa w ust. 2 pkt 7 oraz pkt 8.

7. Reasumując, niniejsze rozstrzygnięcie uważa się za zasadne. Dokonane zmiany nie wywołują skutków w postaci konieczności ponowienia procedury sporządzania planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/76/2015  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 26 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyrzysku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r.: Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r.: Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z przepisami art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 781)

Rada Miejska w Wyrzysku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi w ramach udziału inwestorów inwestycji niedrogowych w finansowaniu w formie porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno– prywatnego - „PPP”.

## UZASADNIENIE

do uchwały nr IX/76/2015 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 26 czerwca 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska

Uchwałą Nr XLVI/403/10 z dnia 28 września 2010 r. Rada Miejska w Wyrzysku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyrzyska.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej wersji obowiązującej do dnia 21 października 2010 roku, w związku z przepisami art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej Burmistrz Wyrzyska uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia, a także zgody odrębnych organów administracji publicznej. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania mieszkańców miasta, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu, postulowane od 2008 roku. W tak zarysowanej sytuacji podjęcie uchwały uważa się za zasadne.