

**UCHWAŁA NR LV/659/2010
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino , Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 , z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz.474) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/306/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXV/357/97 z dnia 5 września 1997 r. oraz zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino oraz torami kolejowymi w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 18,7503 ha oznaczony na załączniku graficznym nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, mieszkaniową, składowo – magazynową, komunikację, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie obszarów wartościowych pod względem kulturowym i przyrodniczym.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1)załącznik nr 1 – rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino , Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie” , sporządzony w skali 1:1000;
- 2)załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;
- 3)załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie;
- 4)załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Zakres planu obejmuje:

- 1) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 2) wprowadzenie oznaczeń graficznych i cyfrowo – literowych dla terenów objętych planem, gdzie cyfry są oznaczeniem porządkowym zaś litery symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
- 5) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie;
- 8) wymagania w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) określenie stawki procentowej dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 4. 1. Dla każdego terenu elementarnego – za wyjątkiem terenów infrastruktury drogowej – określono ustalenia szczegółowe w następującej kolejności:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

2. Dla terenów infrastruktury drogowej ustalenia szczegółowe określono w następującej kolejności:

- 1) przeznaczenie terenu;

- 2) zasady zagospodarowania terenu;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej ;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ilekcrc w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie będzie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz dopuszczalnej powierzchni zabudowy, natomiast w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną w ustaleniach szczegółowych, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m oraz balkonów, tarasów, daszków bez podpór nad wejściami do budynków, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m, a także warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość określoną stosunkiem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urzędzonego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi stropodachu dla dachów płaskich lub do najwyższej położonej kalenicy dla pozostałych dachów, wyłączając świetliki i naświetla;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) dachu symetrycznie stromym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych o największych powierzchniach, zwanych głównymi, do płaszczyzny poziomej w przedziale od $23^{\circ} \div 50^{\circ}$, przy zachowaniu symetrii układu tych połaci, przy czym, dopuszcza się przekrycia poprzecznie usytuowane w stosunku do głównych połaci dachowych o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni dachu;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej nie większym niż 22° .

§ 6. Ustala się następujące symbole literowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych , określonych na rysunku planu oraz w tekście planu:

- 1) MN – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub funkcji usługowej;

- 3)MN/ZP – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej;
- 4)MW/ZP – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej;
- 5)U – tereny zabudowy usługowej;
- 6)U/ZP – tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej;
- 7)UK – teren usług sakralnych;
- 8)U,P - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9)P,U - teren składów i magazynów, z dopuszczeniem obiektów usługowych;
- 10)ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11)ZP/KS– teren zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 12)KS– teren miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 13)WS — tereny wód powierzchniowych;
- 14)E — tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 15)KDG – teren drogi publicznej głównej klasy techniczno – użytkowej;
- 16)KDL – tereny drogi publicznej lokalnej klasy techniczno – użytkowej;
- 17)KDD – tereny dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno – użytkowej;
- 18)KPJ. – tereny ciągów pieszo – jezdnych ;
- 19)KP - teren ciągu pieszego.

§ 7. 1. Dla terenów elementarnych ustala się przeznaczenie podstawowe i stosownie do potrzeb przeznaczenie dopuszczalne.

2. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy ustalić poprzez pomiar z rysunku planu w osi grubości tych linii.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)zachowanie budynków i obiektów o walorach architektonicznych i przestrzennych, zabytkowych oraz o walorach historycznych, określonych w tekście planu i oznaczonych na rysunku planu;
- 2)likwidację zabudowy prowizorycznej i nietrwałej, zdegradowanej technicznie i funkcjonalnie oraz niezgodnej z przeznaczeniem terenu, określonej w tekście planu i oznaczonej na rysunku planu;
- 3)zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy gospodarczej i parterowych garaży wolnostojących lub ich zespołów oraz dobudowywania garaży od strony elewacji frontowej;
- 4)dopuszcza się lokalizację na terenie działki lub na budynku urządzeń reklamowych, o ile dotyczą prowadzonej tam działalności;
- 5)zakazuje się instalowania tablic i urządzeń reklamowych na:
 - a) ogrodzeniach i słupach oświetleniowych,
 - b) obiektach zabytkowych lub objętych ochroną konserwatorską i działkach budowlanych, na których są zlokalizowane , zakaz nie dotyczy szyldów i liternictwa pod warunkiem nie przestawiania otworów okiennych i detali architektonicznych wystroju elewacji;
- 6)urządzenia reklamowe powinny być dostosowane formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji , nie powinny stanowić więcej niż 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane .

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i instalacji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży wielostanowiskowych, parkingów samochodowych;
- 2) zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 3) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie na obszarze działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telefonii komórkowej oraz masztów telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zieleni parkową, komunikację, wody śródlądowe;
- 5) zakaz kanalizowania rzeki Dzierżęcinki;
- 6) dopuszcza się usuwanie krzewów i drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na rysunku planu oznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikający ze „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”, na obszarze którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne .

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę B częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków , określonego w ustaleniach szczegółowych i oznaczonego na rysunku planu , zastosowanie przepisów odrębnych oraz nakaz utrzymania lub odtworzenia pierwotnego otoczenia zabytkowego obiektu wraz z ogrodzeniem, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
 - b) dla obiektu o wartościach zabytkowych określonego w ustaleniach szczegółowych i oznaczonego na rysunku planu , zastosowanie ustaleń określonych w pkt. 2,
 - c) utrzymanie układów zieleni z koniecznością uzupełnienia ubytków oraz zaprojektowanie zieleni komponowanej, wraz z ciągami pieszymi i pieszo – jezdnyymi,
 - d) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznej formy zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) obejmuje się ochroną obiekty oznaczone na rysunku planu jako obiekty o wartościach zabytkowych, dla których obowiązuje ,o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) utrzymanie, zaś w przypadku rozbiórki bądź zniszczenia - odtworzenie historycznych gabarytów budynków, utrzymanie linii zabudowy, formy dachu w tym układu kalenic oraz kompozycji i detali elewacji, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz wykonywania izolacji cieplnej ścian zewnętrznych budynków,
 - c) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - d) zakaz dobudowy balkonów, wykuszy i loggii,

- e) utrzymanie zachowanych historycznych materiałów budowlanych, rodzaju użytego materiału pokrycia połaci dachowych,
 - f) dopuszcza się nowe doświetlenie pomieszczeń poddasza w formie okien połaciowych,
 - g) rozbiórka obiektu, za wyjątkiem obiektów na terenach oznaczonych symbolami 19U/ZP, 11U, 20U/ZP, 22 U/ZP jest dopuszczalna wyłącznie po wykonaniu ekspertyzy technicznej stanu obiektu istniejącego, stwierdzającej jego stan bezpieczeństwa i brak przydatności do użytkowania oraz brak możliwości wykonania robót budowlanych w celu utrzymania obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiórką obiektu wykonać jego inwentaryzację pomiarową oraz fotograficzną i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.
- 3) wyznacza się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego- teren parku obejmujący obszar doliny rzeki Dzierżęcinki , w strefie obowiązuje:
- a) zachowanie ukształtowania terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek wraz z ich uzupełnieniem o wskazane na rysunku planu,
 - b) utrzymanie składu gatunkowego zieleni i uzupełnienie terenu, na którym wskazuje się obiekty przeznaczone do rozbiórki, o zieleń urządzoną o składzie gatunkowym charakterystycznym dla doliny rzeki.

§ 11. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się następujące tereny publiczne:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone w planie symbolami: 01 KDG, 02 KDL, 03 KDL, 04KDD, 05 KDD, 06 KDD, 07 KDD,
 - b) teren ciągu pieszego oznaczony w planie symbolem: 09KP,
 - c) tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych w planie symbolem: 8KPJ, 10KPJ, 11 KPJ, 12KPJ,
 - d) tereny zieleni urządzonej – parkowej oznaczone w planie symbolami: 14 ZP, 16 ZP, 18ZP, 24 ZP, 25ZP,
 - e) wody śródlądowe oznaczone symbolami 27WS oraz 28WS,
 - f) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolami 04ZP/KS oraz 07KS;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowo – handlowej wyłącznie jako obiektu towarzyszącego przystankom komunikacji autobusowej, w połączeniu z wiatą przystankową i stanowiącego z nią jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany;
- 4) w obszarze wód śródlądowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów mostowych łączących trasy komunikacyjne po dwóch stronach rzeki.

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału na działki budowlane:

- 1) minimalne powierzchnie projektowanych działek oraz sposób podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe;
- 2) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydziełów zgodnie z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydziełów w celach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się łączenie działek z uwzględnieniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z wyłączeniem stacji transformatorowych i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w przyległych do działek budowlanych pasach drogowych dróg publicznych, ciągach pieszo – jezdnych, ciągach pieszych oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów, do kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się lokalne kotłownie gazowe, olejowe, ogrzewanie elektryczne lub inne ekologiczne źródła energii jak: kolektory słoneczne, geotermalne pompy ciepłe; zakazuje się zastosowania paliw stałych na bazie węgla lub koksu;
- 4) obsługa komunikacyjna - zgodnie z wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbiórki, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) obowiązuje wymóg zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości sieci uzbrojenia od budynków i drzew;
- 7) wymagane jest wzajemne i odpowiednie powiązanie projektowanych i istniejących dróg z układem zewnętrznym, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) pas drogowy ulicy oznaczony na rysunku planu symbolem 03KDL z dalszym przebiegiem tej ulicy w kierunku południowym ,
 - b) pas drogowy ulicy oznaczony na rysunku planu symbolem 02KDL z dalszym przebiegiem tej ulicy w kierunku północnym i w kierunku południowym do skrzyżowania z Aleją Armii Krajowej i Aleją Monte Cassino ;
- 8) istniejące sieci infrastruktury o parametrach sprzecznych z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych przeznacza się do przebudowy;
- 9) zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) pozostawia się przechodzący przez teren doliny rzeki kolektor sanitarny A o średnicy 1800 cm, zbierający ścieki z obszaru miasta,
 - b) tereny inwestycyjne oznaczone na rysunku planu symbolami 08 U; 09 U; 15 MN; 17MN powinny być podłączone do nowych sieci uzbrojenia kanalizacji sanitarnej , lokalizowanej w pasie drogowym oznaczonym symbolem 03KDL, włączanej do przepompowni ścieków lokalizowanej poza obszarem planu - przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego w kierunku do ulicy Strumykowej, kanalizacja deszczowa,- włączana w rejonie wymienionej przepompowni do istniejącego kolektora deszczowego o 1600,
 - c) dopuszcza się pozostawienie tras przebiegu przez obszar planu sieci ciepłociągów miejskich- 2c 500 z nakazem umiejscowienia ich pod ziemią,
 - d) poza obszarem planu w przyległych pasach drogowych ulic : Batalionów Chłopskich i w Alei Monte Cassino przebiegają sieci gazowe – średniego ciśnienia o 300 oraz niskiego ciśnienia o 100, do których planuje się podłączenie istniejącej i nowej zabudowy lokalizowanej w planie,

e) zasilanie w wodę - z istniejących lub projektowanych na terenie sieci wodociągowych z dopuszczeniem włączenia się projektowanymi sieciami do sieci magistralnych zewnętrznych w Al. Monte Cassino ,

f) zasilanie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące sieci i ich rozbudowę, w projektowanych i istniejących pasach drogowych ulic, ze stacjami transformatorowymi lokalizowanymi na wyznaczonych dla tej funkcji działkach, mających połączenia z układem energetycznym zewnętrznym.

2. Ustalenia dotyczące obsługi układem komunikacyjnym - projektowane tereny ciągów komunikacji kołowej i pieszo-jezdnej w obrębie planu miejscowego należy włączyć do istniejącej sieci ulicznej.

3. Zasady organizacji parkowania:

1) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu, powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

a) dla zabudowy usługowej handlowej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedażowej, a dla pozostałych usług - zgodnie z lit c) i e),

b) dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,

c) dla usług takich jak: administracja, biura, banki, opieka zdrowotna, rozrywka - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów sakralnych - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla wiernych ,

e) dla gastronomii - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 15 m² powierzchni konsumpcyjnej,

f) dla terenów o symbolach P,U; U,P – 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² niezabudowanej powierzchni działki przeznaczonej do składowania i 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy ;

2) dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² zlokalizowanych w obiektach istniejących, adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych;

§ 14. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących, przeznaczonych do rozbiórki – bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, dopuszcza się remonty;

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (kioski, kontenery, namioty) – za wyjątkiem wiat przystankowych i tymczasowych toalet publicznych ;

3) dopuszcza się tymczasowe rozwiązania w zakresie infrastruktury dla obsługi realizacji zabudowy na terenach elementarnych.

§ 15. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01P,U o powierzchni 1,4456 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – składy, magazyny,
- b) dopuszczalne - zabudowa usługowa, w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m² ;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - w odległości 6m od granicy pasa drogowego oznaczonego symbolem 02KDL, 3 i 4 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 04KDD oraz 10m od granicy z terenem kolejowym,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m ,
- d) dachy płaskie, dopuszcza się większe kąty nachylenia połaci dachowych niż 22° dla świetlików, naświetli,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2 ,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – kolory jasne, pastelowe,
- h) wskazane na rysunku planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki ;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 600 m² ,
- b) szerokość frontu działki przylegającej do terenu dróg oznaczonych symbolem 02KDL, 04KDD – nie mniej niż 18m,
- c) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
- d) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic - od 80° do 90° ;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z dróg publicznych lokalizowanych w pasach drogowych oznaczonych symbolami 02KDL, 04KDD,
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 3 ;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- b) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD ,

- c) zaopatrzenie w gaz - z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD;
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną - ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29E lub z sieci lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w .§13 ust.1 pkt 3 i 5.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02U o powierzchni 0,4312 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m² ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wskazane na rysunku planu obiekty przeznacza się do rozbiórki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - w odległości 6m od granicy pasa drogowego oznaczonego symbolem 02KDL; 3 i 4 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 04KDD,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 .kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m.
 - e) dachy płaskie, dopuszcza się większe kąty nachylenia połaci dachowych niż 22° dla świetlików, naświetli ,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2 ,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - h) kolorystyka budynków – kolory jasne, pastelowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obiekty objęte ochroną;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 600 m² ,
 - b) szerokość frontu działki przylegającej do terenu dróg oznaczonych symbolem 02KDL, 04KDD – nie mniej niż 18m,
 - c) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
 - d) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic -od 80° do 90° ;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych lokalizowanych w pasach drogowych oznaczonych symbolami 02KDL, 04KDD,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 3 ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- b) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- c) zaopatrzenie w gaz - z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną - ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29E lub z sieci lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w .§13 ust.1 pkt 3 i 5 .

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03UK o powierzchni 0,7126 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa sakralna ,
- b) dopuszczalne - zabudowa usługowa oświaty, kultury;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - w odległości 6 m od granicy pasa drogowego oznaczonego symbolem 02KDL, 6 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 04KDD i 04ZP/KS , 11m od granicy z terenem pasa drogowego Alei Armii Krajowej,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m z dopuszczeniem dominant o wysokości nie większej niż 35 m o powierzchni obrysu ścian zewnętrznych nie przekraczającej 10% powierzchni zabudowy,
- d) dachy płaskie, dopuszcza się większe kąty nachylenia połaci dachowych niż 22° dla świetlików, naświetli i dominant,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – kolory jasne, pastelowe;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obejmuje się ochroną istniejący zespół kościelny jako dobro kultury współczesnej,
- b) utrzymanie cech bryły, kompozycji i detalu elewacji,
- c) utrzymanie geometrii i rodzaju pokrycia dachu,
- d) dopuszcza się remont lub przebudowę oraz docieplenie z zachowaniem detalu elewacji;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z dróg publicznych lokalizowanych w pasach drogowych oznaczonych symbolami 08KPj, 04KDD,

b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 3

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
- b) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD, 8 KPj ,
- c) zaopatrzenie w gaz - z gazociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych przyległych do terenu,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną - ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29E lub z istniejących sieci lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych przyległych do terenu,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w .§13 ust.1 pkt 3 i 5.

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału terenu na działki.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04 ZP/KS o powierzchni 0,1991 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleni urządzonej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zieleniec wraz z wkomponowanymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
- c) miejsca postojowe dla samochodów – nawierzchnia z płyt ażurowych do obsadzenia trawą,
- d) zapewnić przejście piesze o szerokości min. 4,5 m z Alei Armii Krajowej do drogi oznaczonej symbolem 04KDD,
- e) od strony granicy z terenem kolejowym, terenem usług sakralnych nasadzić drzewa liściaste w formie szpaleru,
- f) zlokalizować użytkowe elementy małej architektury, w szczególności ławki, kosze na śmieci, lampy,
- g) zakaz realizacji ogrodzeń;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4, 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc parkingowych – dojazd z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 05Uo powierzchni 0,3918ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa,

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;

- a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznaczoną do wyburzenia,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - 3,5 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 02KDL, 6 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 05KDD oraz od 6 m do 10 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03 KDL,
- c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne , maksymalnie 8 m,
- e) dachy płaskie , dopuszcza się większe kąty nachylenia połaci dachowych niż 22° dla świetlików, naświetli
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,9,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m² ,
- b) szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego oznaczonego symbolem 03 KDL, 5KDD – nie mniej niż 25m,
- c) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic - od 70° do 90° ;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) istniejący dojazd z drogi 03 KDL pozostawia się jako tymczasowy, dojazd z dróg oznaczonych symbolami „02KDL lub 05KDD”;
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- d) zaopatrzenie w gaz - z gazociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci oraz dla nowej zabudowy stosownie do potrzeb ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29 E lub 30 E,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13 ust.1 pkt 3 .

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 06 MN ,U o powierzchni 0,3456 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne – zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego terenu i kształtowania zabudowy:

- a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznacza się do zachowania,
- b) obowiązuje zabudowa od strony ulicy 02 KDL zgodna z istniejącą linią zabudowy , z dopuszczeniem docieplenia elewacji bez możliwości rozbudowy wzdłuż ulicy 02 KDL, oraz zgodna z istniejącą linią zabudowy od strony granicy z terenem oznaczonym symbolem 07 KS,
- c) od strony ulicy 02 KDL dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wyłącznie w głębi działek za obrysem istniejących budynków, łączna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość nowej zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 8 m, druga kondygnacja w poddaszu,
- e) dachy strome symetryczne, nachylenie połaci dachowych – takie , jak głównych połaci dachowych na istniejących budynkach od strony ulicy 02 KDL ,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obejmuje się ochroną budynki oznaczone na rysunku planu jako obiekty o wartościach zabytkowych,
- b) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) pozostawia się istniejący podział na działki budowlane ,
- b) dopuszcza się podziały regulacyjne i scalania działek dla uzyskania minimalnej powierzchni 400 m² ,
- c) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic - od 85° do 90° ;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 02 KDL, lub 05KDD , w przypadku braku innej możliwości - z terenu oznaczonego symbolem 07 KS
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w przylegających do terenu pasach drogowych ulic lub terenie oznaczonym symbolem 07 KS,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w przylegających do terenu pasach drogowych ulic lub terenie oznaczonym symbolem 07 KS,
- c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowych lokalizowanych w przylegających do terenu pasach drogowych ulic lub terenie oznaczonym symbolem 07 KS

- d) zaopatrzenie w gaz - z gazociągów lokalizowanych w przylegających do terenu pasach drogowych ulic lub terenie oznaczonym symbolem 07 KS
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci, przy czym dla nowej zabudowy, stosownie do potrzeb, ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29 E lub 30 E,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z ustaleniami ogólnymi lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasach drogowych sąsiadujących z terenem ulic;

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07 KS o powierzchni 0,1726 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren publiczny na miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- b) dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym nie związane z obsługą terenu, lokalizowane wzdłuż granic terenu w pasie nie szerszym niż 3 m;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni terenu elementarnego,
- c) teren obsadzić drzewami liściastymi, miejsca postojowe co 5 - 10 stanowisk powinny być oddzielone zielenią, w tym drzewami;

3) zasady dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11, ponadto zapewnić z terenu dojazdy do działek na terenie oznaczonym symbolem 06MN,U ;

4) zakaz podziału na działki gruntu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 08U o powierzchni 1,7042 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, przy czym w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m², dopuszcza się lokalizację stacji paliw;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;

- a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznacza się do wyburzenia,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - 10 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL oraz od granicy pasa drogowego Alei Armii Krajowej , 6 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 05KDD,
- c) powierzchnia zabudowy usługowej – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 20 m,
- e) dachy płaskie , nachylenie połaci dachowych – nie więcej niż 15° ,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,6,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
- h) wskazane na rysunku planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki;

3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego oznaczonego symbolem 03 KDL, 5KDD – nie mniej niż 25m,
- c) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic - od 70° do 90° ;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 03KDL lub 05KDD dopuszcza się zjazd prawoskrętny z Alei Monte Cassino ,
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
- c) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych przyległych ulic,
- d) zaopatrzenie w gaz - z gazociągów lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci, dla nowej zabudowy, stosownie do potrzeb- ze stacji transformatorowej kontenerowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 30 E lub 29 E,
- f) zaopatrzenie w energię cieplną - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5;

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 09U o powierzchni 0,2467ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - 6 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 9 m, mierząc od strony ulicy oznaczonej symbolem 03KDL,
- d) dachy płaskie,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4, 7
- b) należy zachować istniejący szpaler drzew od strony ulicy 03KDL ;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszczalny podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego oznaczonego symbolem 03KDL – 24m,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic ustala się w przedziale od 70° do 90° ;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 03KDL lub 06KDD;
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29 E, lub z istniejącej sieci w sąsiadujących ulicach ;
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasie drogowym ulicy 03KDL;

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U,P o powierzchni 0,9876ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, przy czym w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m² ,
- b) dopuszczalne - zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - bezpośrednio przy granicy z pasem drogowym oznaczonym symbolem 02 KDL, 6 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 03 KDL i 06 KDD i od 6m do 21 m – zgodnie z rysunkiem planu w części północno – wschodniej od granicy terenu z pasem drogowym ulicy 06KDD,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 15 m,
- d) dachy płaskie, dopuszcza się inne spadki połaci dachowych stanowiących świetliki lub naświetla,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskazane na rysunku planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki ;
- h) kolorystyka budynków –kolory jasne pastelowe;

- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczalny podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do terenu dróg oznaczonych symbolem 02KDL, 06KDD, 07 KDD – 18m,
 - c) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
 - d) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic ustala się w przedziale od 80 o do 90 o;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazdy w ilości nie więcej niż jeden na działkę z dróg publicznych oznaczonych symbolami 02 KDL, 06 KDD, 07 KDD ,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 3 ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD,
 - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 03 KDL, 06KDD , 07 KDD,
 - c) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02KDL, 03KDL, 06KDD, 07KDD,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29E lub z istniejących sieci lokalizowanych w sąsiadujących z terenem pasach drogowych dróg publicznych,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasach drogowych oznaczonych symbolami: 02KDL, 06KDD, 07 KDD;

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U o powierzchni 0,2246 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejącą na terenie wieżę ciśnień dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia, dopuszcza się rozbudowę w określonych na rysunku planu liniach nieprzekraczalnych, z łącznikiem nowej i istniejącej zabudowy o neutralnej, przeszklonej bryle,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia całej zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość nowej zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemne oraz nie więcej niż 6 m,
 - e) dachy dla nowej zabudowy – płaski, lub nawiązujący formą i pokryciem do istniejącego zadaszania wieży,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,

- g) wskazane na rysunku planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki ;
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4 ,7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną obiekt i oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych,
 - b) teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejącą na terenie wieżę ciśnień dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia,
 - c) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych,
 - d) obowiązuje zachowanie ceglanej elewacji z rekonstrukcją stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) dopuszcza się przebudowę wewnątrz pod warunkiem pozostawienia odsłoniętej istniejącej konstrukcji nośnej ,
 - f) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z ust.1 niniejszego paragrafu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 07KDD lub 06KDD,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3, dopuszcza się lokalizację brakujących miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 06KDD ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci , stosownie do potrzeb ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem „29 E”,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U,P o powierzchni 0,5416ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa usługowa, przy czym w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m²,
 - b) dopuszczalne - zabudowa produkcyjna, składowa, magazynową;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nakazuje się:

- pozostawienie istniejącego budynku, będącego halą dawnej papierni z możliwością przebudowy wewnątrz, rozbudowy o gabarytach w zakresie szerokości, wysokości i kształtu dachu istniejącego budynku w kierunku północno – zachodnim ,
 - rozbiórkę obiektu gospodarczego wskazanego na rysunku planu,
- b) zabudowa w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- d) wysokość nowej zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 9 m,
- e) dopuszcza się kondygnacje podziemne w stosunku do poziomu drogi 06KDD,
- f) dachy strome, symetryczne, nachylenie połaci dachowych - od 27° do 32° ; przy czym dopuszcza się inne spadki połaci dachowych dla świetlików, naświetli, których suma powierzchni nie powinna przekraczać 25% powierzchni połaci dachowych budynku,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- i) elewacje budynków – istniejący budynek pozostawia się jako ceglany, nowa zabudowa w nawiązaniu do istniejącej powinna być ceglana lub stalowa, przeszklona ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1- 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną obiekt i oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych,
 - b) teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejącą na terenie halę dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia,
 - c) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych,
 - d) obowiązuje zachowanie ceglanej elewacji z pozostawieniem i rekonstrukcją stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) dopuszcza się przebudowę wewnątrz,
 - f) dopuszcza się rozbudowę obiektu o wartościach zabytkowych zgodnie z ust.1 niniejszego paragrafu ;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszczalny podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do terenu dróg oznaczonych symbolem 06KDD – 50m,
 - c) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
 - d) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic ustala się w przedziale od 80° do 90° ;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazdy w ilości nie więcej niż jeden na działkę z dróg publicznych oznaczonych symbolami 06KDD ,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 13 ust. 3 ;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, lokalizowanych w pasie drogi publicznej oznaczonej symbolem: 06KDD,
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 06KDD,
- c) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: 06KDD,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 29E lub z istniejących sieci lokalizowanych w pasie drogowym oznaczonym symbolem : 06KDD,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci ciepłej lokalizowanej w pasie drogowym oznaczonym symbolem: 06KDD.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U o powierzchni 0,0488 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę wewnątrz,
 - b) zakaz rozbudowy ,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – po obrysie istniejącego budynku z uwzględnieniem dopuszczalnego docieplenia ,
 - d) wysokość zabudowy – istniejąca, zakaz nadbudowy,
 - e) dach - pozostawia się o istniejącym kształcie i nachyleniu połaci dachowych z naświetlami , o pokryciu z blachy w szarym kolorze na rąbek stojący,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) obejmuje się ochroną obiekt i oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych,
 - b) teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejącą na terenie halę dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia,
 - c) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych,
 - d) dopuszcza się docieplenie elewacji pod warunkiem odtworzenia detali architektonicznych oraz zachowania i rekonstrukcji stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) dopuszcza się przebudowę wewnątrz;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 11KPJ – poprzez most nad wodą oznaczoną symbolem 27WS, lub z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 10 KPJ ,

b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych – dopuszcza się zlokalizowanie 2 miejsc postojowych dla obsługi na terenie 11 KPJ;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach komunikacji przylegających do terenu,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach komunikacji przylegających do terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego lokalizowanego w pasach komunikacji przylegających do terenu,
- d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w pasach komunikacji przylegających do terenu,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 ZP o powierzchni 2,0885 ha, 16 ZP o powierzchni 1,5398 ha, 18 ZP o powierzchni 0,8610 ha, 24ZP o powierzchni 0,3109 ha, 25 ZP o powierzchni 0,1421 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zieleni publicznej, urządzonej w formie parku, nakaz likwidacji obiektów wskazanych na rysunku planu, i przeznaczenie terenu do zagospodarowania zielenią urządzoną z rodzimymi gatunkami roślin, a w tym drzew występujących w obszarze doliny rzeki Dzierżęcinki, istniejące na terenie zewnętrzne obiekty infrastruktury , w tym ciepłociągi przeznacza się do likwidacji oraz do zlokalizowania pod ziemią,
- b) dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki spacerowe z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury o powierzchni określonej w § 6 pkt 3;

2) zasady zagospodarowania terenu

- a) ustala się pozostawienie istniejącej wartościowej zieleni z dopuszczeniem wprowadzenia nowych gatunków roślin charakterystycznych dla tego obszaru, drzewa owocowe przeznacza się do usunięcia,
- b) lokalizacja urządzeń infrastruktury , ścieżek spacerowych i małej architektury nie może kolidować z istniejącym zadrzewieniem,
- c) istniejące na terenie 14ZP, 25ZP powierzchnie utwardzone przeznacza się do rozbiórki i obsadzenia zielenią z dopuszczeniem zlokalizowania utwardzonych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego :

- a) powierzchnia biologicznie czynna – min 90% powierzchni terenu elementarnego;
- b) zakaz usuwania chronionych gatunków drzew, dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów chorych lub zniszczonych oraz takich , które uniemożliwiają prawidłową wegetację gatunków poświadczonych na terenie,
- c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową , rozbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych ;

- d) na terenach oznaczonych symbolem 14 ZP, 16 ZP wyznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikający ze „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”, na obszarze tym obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne ,
- e) nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny znajdują się w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 pkt 3;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane - zakaz podziału terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg komunikacji publicznej: 03KDL, 06 KDD, 10 KPJ, 11 KPJ, 12KPJ, , oraz z drogi publicznej ul. Batalionów Chłopskich, zlokalizowanej poza obszarem niniejszego planu,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po terenie,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb oświetlenia terenu z podłączenia się do istniejących sieci lub z poza obszaru planu w ul. Batalionów Chłopskich ,
 - c) dopuszcza się lokalizację pieszych ciągów spacerowych o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu elementarnego.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 MN, o powierzchni 0,1357 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznacza się do pozostawienia ,
 - b) zakazuje się wykonywania nadbudowy, przy czym dopuszcza się podniesienie części poddasza na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu i nie wyżej, niż poziom istniejącej kalenicy dachu,
 - c) zakaz budowy nowych obiektów gospodarczych,
 - d) zakaz budowy garaży dobudowanych w pasie terenu o głębokości od granicy terenu z pasem drogowym ulicy 03KDL mniejszej niż 12 m,
 - e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja w poddaszu i nie przekraczająca 9,5m od strony ulicy 03KDL ,
 - g) dachy strome , symetryczne, z kalenicą położoną prostopadle do ul. 03KDL, nachylenie głównych połaci dachowych - od 45° do 55° , dopuszcza się mniejsze nachylenie dla zadaszenia części poddasza, o którym mowa w podpunkcie b)
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4, 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- a) wskazane na rysunku planu budynki obejmuje się ochroną konserwatorską,
- b) należy zachować istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne w zakresie cech brył, kompozycji i detalu elewacji, podziału stolarki okiennej, kąta nachylenia połaci dachowych ,wyglądu i pokrycia dachu,
- c) obowiązuje doprowadzenie wyglądu budynków do zgodnego z ustaleniami,
- d) dopuszcza się całościowe docieplenie elewacji, pod warunkiem odtworzenia detalu architektonicznego oraz istniejących wzajemnych relacji wymiarowych między elementami cechującymi wygląd architektoniczny, jak wymiary okapów, położenie stolarki względem lica zewnętrznego ścian,
- e) dopuszcza się rozbudowę w głąb działki w obrysie szerokości istniejących budynków;

5)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału na działki budowlane ,
- b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę - 600 m² ;

6)zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z drogi oznaczonej symbolem 03KDL,
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ,

7)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasie drogowym ulicy 03KDL, dopuszcza się rozwiązania, polegające na sprowadzeniu ścieków do ulicy Batalionów Chłopskich,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL , z dachów i nieutwardzonego terenu dopuszcza się odprowadzenie wody do gruntu na terenie działki budowlanej objętej inwestycją ,
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL,
- d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03K,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci w drodze 03KDL,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasie drogowym oznaczonym symbolem 03 KDL.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 MN o powierzchni 0,0841 ha, ustala się:

- 1)przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2)zasady zagospodarowania przestrzennego terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznaczają się do pozostawienia lub rozbiórki ,
 - b) zakazuje się wykonywania rozbudowy i nadbudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu i nie przekraczająca 10,5 m ,
 - e) dach stromy, symetryczny , nachylenie połaci dachowych - od 30° do 45° ,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1- 4,7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział na działki zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny ;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 03KDL ,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu, dopuszcza się rozwiązania, polegające na sprowadzeniu ścieków do ulicy Batalionów Chłopskich,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL , z dachów i nieutwardzonego terenu dopuszcza się odprowadzenie wody do gruntu na terenie działki budowlanej,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanej sieci,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasie drogowym oznaczonym symbolem 03 KDL.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19 U/ZP o powierzchni 0,8414 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z towarzyszącą zielenią urządzoną ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
 - a) istniejącą na terenie halę przemysłową dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia , dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem utrzymania zachowanej architektury hali przemysłowej, jej detalu, podziałów okiennych ,
 - b) zakaz dalszej rozbudowy,
 - c) dopuszcza się pozostawienie zlokalizowanych na terenie sieci ciepłowniczych wyłącznie jako podziemnych oraz sieci sanitarnych, niekolidujących z istniejącą zabudową przeznaczoną do zachowania,
 - d) nakazuje się likwidację obiektów wskazanych na rysunku planu,
 - e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 62% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy – nie więcej niż istniejąca,
 - g) zachowuje się dachy istniejącego budynku hali – lekko strome od strony elewacji podłużnych, łamane, o nachyleniu połaci dachowych ok. 30°, a głębiej płaskie, dwuspadowe, istniejący kształt do zachowania, obowiązuje pokrycie z blachy w szarym kolorze na rąbek stojący ,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1- 4, 7, zachować istniejące drzewa;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
- a) obejmuje się ochroną obiekt i oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych,
 - b) teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejącą na terenie hali dawnej papierni przeznacza się do pozostawienia,
 - c) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) pozostawia się dojazd istniejący - z ulicy znajdującej się poza planem ,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ,dopuszcza się zbilansowanie brakujących miejsc w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich na długości przylegającego do ulicy terenu elementarnego;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy lub na terenie oznaczonym symbolem 18 ZP, przylegającym do terenu,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w ulicy Batalionów Chłopskich ,lub na terenie oznaczonym symbolem 18 ZP, przylegającym do terenu, przylegającej do terenu ciągach komunikacji przylegających do terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich przylegającym do terenu,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich przylegającym do terenu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci energetycznych ,

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20 U /ZP o powierzchni 0,8512 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu –zabudowa usługowa z towarzyszącą zielenią urządzoną;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejący budynek przeznacza się do zachowania , dopuszcza się przebudowę wewnątrz,
 - b) nakazuje się likwidację obiektów wskazanych na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się pozostawienie zlokalizowanych na terenie sieci ciepłowniczych wyłącznie jako podziemnych oraz sieci sanitarnych, niekolidujących z istniejącą zabudową przeznaczoną do zachowania,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 24% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy – pozostawia się istniejącą bez zmian,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu elementarnego ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1- 4, 7 przy czym należy zachować istniejące drzewa, za wyjątkiem drzew iglastych rosnących przy elewacji budynku od strony ulicy Batalionów Chłopskich;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną obiekt i oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych,
 - b) teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejący na terenie budynek szkoły przeznaczony do pozostawienia,
 - c) obowiązują zasady określone w §10 ustaleń ogólnych ;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich lub w przylegającym terenie parku oznaczonym symbolem 18ZP ,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich lub w przylegającym terenie parku oznaczonym symbolem 18ZP ,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich przylegającym do terenu,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich przylegającym do terenu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci energetycznych,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11 ust1 pkt 3 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w sąsiedztwie terenu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21 MW/ZP, o powierzchni 0,1520 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą urządzona ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznaczony do wyburzenia,
 - b) dopuszcza się pozostawienie zlokalizowanych na terenie sieci sanitarnych,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni terenu elementarnego ,
 - d) wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m, przy czym najwyższa kondygnacja w poddaszu,
 - e) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 36° – 47° ,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,35,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1 - 4,7 ;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, znajdujące się na terenie budynki nie przedstawiają wartości zabytkowych, budynek oznaczony na rysunku planu przeznaczony do wyburzenia;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczalny podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m² ;
 - b) minimalna szerokość działki od strony ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 12 KPJ powinna wynosić 21 m ,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic ustala się w przedziale od 85° do 90° ;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 12 KPJ, dopuszcza się pozostawienie dojazdu istniejącego z ul. Batalionów Chłopskich do czsu zapewnienia dojazdu z ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 12 KPJ;
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 ,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci , dla nowej zabudowy stosownie do potrzeb ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 31 E,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22 MN/ZP o powierzchni 0,8512 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią towarzyszącą urządzoną, obiekt chroniony przepisami odrębnymi ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejący budynek będący willą w ogrodzie, zabytkowy (Nr rejestru 1088 z dn. 03.04.1979) przeznaczony jest do zachowania,
 - b) nakazuje się utrzymanie istniejącej bryły budynku, kompozycji i detalu elewacji , drewnianej stolarki bram wejściowych, podziałów drewnianej stolarki okiennej, pokrycia ceramiczną dachówką dachu z zachowaniem jego kształtu, utrzymanie ogrodzenia o historycznym kształcie, z wymianą elementów odbiegających od zarejestrowanego wzoru,
 - c) dopuszcza się historyczne odtworzenie zagospodarowania terenu działki na podstawie archiwalnych badań,

- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 23% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – pozostawia się istniejącą ,
 - f) dla nowej zabudowy ustala się dach stromy o kącie nachylenia połąci takim samym, jak głównych połąci dachowych na budynku istniejącym (ok.50%),
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1- 4, 7, należy zachować istniejący obszar ogrodu oraz drzewa;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, istniejący na terenie budynek willi w ogrodzie przeznacza się do pozostawienia, wszelkie działania wykonywane na obiekcie powinny , być zgodne z przepisami szczególnymi, za zgodą odpowiednich służb konserwatora zabytków ;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane - zakaz podziału terenu na działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd istniejący , pozostawia się z ulicy znajdującej się poza planem ;
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich ,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w ulicy Batalionów Chłopskich, dopuszcza się od strony ogrodu odprowadzenie wód deszczowych z dachu budynku i terenu do gruntu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich ,
 - d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci energetycznych,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w sąsiedztwie terenu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23 U/ZP o powierzchni 0,1734 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
 - a) istniejący budynek przeznacza się do pozostawienia bez możliwości rozbudowy, dopuszcza się przebudowę wewnątrz,
 - b) powierzchnia zabudowy – pozostawia się istniejącą,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 pkt 1- 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, znajdujące się na terenie budynki nie przedstawiają wartości zabytkowych;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd istniejący z ul. Batalionów Chłopskich oraz pozostawia się z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 11 KPJ ;
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3 , dopuszcza się zbilansowanie brakujących miejsc w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich na długości przylegającego do ulicy terenu elementarnej;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach komunikacji przylegających do terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich,
- d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich ,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci energetycznych, w tym ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 31E ,
- f) zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w sąsiedztwie terenu.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26U/ZP , o powierzchni 0,2497ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa, z zielenią towarzyszącą urządzoną ,
- b) dopuszczalne – istniejąca funkcja mieszkaniowa powyżej parteru;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;

- a) istniejącą zabudowę dopuszcza się pozostawić bez możliwości rozbudowy,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 36% powierzchni działki budowlanej;
- c) wysokość zabudowy –nie więcej niż 10m, przy czym dopuszczalną funkcję mieszkaniową od strony ulicy Batalionów Chłopskich należy lokalizować powyżej poziomu parteru,
- d) dachy strome, nachylenie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci głównych połaci dachowych od 23° do 36° ,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1- 4;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, znajdujące się na terenie budynki nie przedstawiają wartości zabytkowych;

5) zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane:

- a) dopuszczalny podział i scalanie na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m² ;

- b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy Batalionów Chłopskich – 30m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic ustala się w przedziale od 80° do 90° ;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 11 KPJ;
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z §13 ust.3;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- d) w zależności od potrzeb zaopatrzenie w gaz z sieci gazu lokalizowanych w w pasach drogowych ulic przylegających do terenu,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci , dla nowej zabudowy stosownie do potrzeb ze stacji transformatorowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 31E;
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust.1 pkt 3 i 5 lub z wykorzystaniem sieci infrastruktury lokalizowanych w pasie drogowym ulicy Batalionów Chłopskich.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „27WS”, o powierzchni 0,0712ha oraz „28WS” o powierzchni 0,8305 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: na wody śródlądowe powierzchniowe –rzeka Dzierżęcinka;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki z wykluczeniem szczelnych ścian betonowych, za wyjątkiem przepraw mostowych,
- b) ustala się lokalizację mostów z dopuszczeniem sieci infrastruktury montowanych pod powierzchnią mostu nad rzeką, w celu połączenia wyznaczonych ciągów pieszo - jezdnych : 10KPJ z 11KPJ oraz 12KPJ z 13KPJ, z dopuszczeniem innych lokalizacji na wyznaczonych w planie ciągach pieszych przechodzących przez rzekę ;

3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) teren znajduje się w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 pkt 3,
- b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9,
- c) zachować istniejącą roślinność przybrzeżną, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami lub pracami związanymi z utrzymaniem koryta rzeki;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;

5) zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane - zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren rzeki na rysunku planu;

6) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej - obsługa z terenów komunikacji i projektowanych ciągów spacerowych lokalizowanych na przylegających do terenów rzeki terenach elementarnych;

7) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się oświetlenie terenu,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych wyłącznie poprzez separatory zanieczyszczeń.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „29E”, o powierzchni 0,0065.ha, „30E” o powierzchni 0,0040.ha, „31E” o powierzchni 0,0028.ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – pod urządzenia infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa – kontenerowa ;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wysokość obiektu nieprzekraczająca 3 m,

b) dach płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 95 % powierzchni działki ;

3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej - obsługa z drogi dojazdowych , przylegających do terenu;

4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się oświetlenie terenu,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu na teren drogi dojazdowej ;

5) zasady wydzielenia działki - zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren na rysunku planu.

§ 40. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „01KDG” o powierzchni 0,0392 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – pod drogę główną , na poszerzenie istniejącego pasa drogowego Alei Armii Krajowej,

b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;

2) zasady zagospodarowania terenu – zagospodarowanie wynikające z zagospodarowania całego pasa drogowego ulicy.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02 KDL o powierzchni 0, 6428ha; 03KDL o powierzchni 0,9594 ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – pod drogę klasy lokalnej,

b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zgodna z rysunkiem planu,

b) teren winien być oświetlony,

c) chodnik obustronny o minimalnej szerokości 2 m,

d) należy zlokalizować ścieżkę rowerową,

- e) nawierzchnia dla ruchu pieszego oraz dla ruchu rowerowego winna być zróżnicowana, kolorystycznie lub materiałowo,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) nakazuje się likwidację obiektów oznaczonych na rysunku planu i poszerzenie pasa drogowego ulicy ;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu, dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ulicy stosownie do potrzeb:
- a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy $\varnothing 110$,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
 - d) sieci gazowe $\acute{s}r/c$ o minimalnej średnicy $\varnothing 63$,
 - e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz $\acute{s}r/n$,
 - f) sieć oświetlenia ulicznego,
 - g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy $2x \varnothing.88/200$,
 - h) sieci telekomunikacyjne lokalizować w kanalizacji teletechnicznej,
 - i) inne niskoprądowe;
- 4) zasadę podziału na działki gruntu wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04 KDD o powierzchni 0, 2745 ha; 05KDD o powierzchni 0,2785, 06KDD o powierzchni 0,7259, 07KDD o powierzchni 0,0338 ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – pod drogę klasy dojazdowej dla obsługi terenów przyległych do pasa drogowego,
- b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zgodna z rysunkiem planu,
- b) teren winien być oświetlony,
- c) chodnik obustronny o minimalnej szerokości 2 m, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się chodnik jednostronny,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- e) nakazuje się likwidację obiektów oznaczonych na rysunku planu,
- f) obowiązuje zachowanie istniejących drzew niekolidujących z jezdnią;

3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu, dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ulicy stosownie do potrzeb:

- a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy $\varnothing 110$,
- b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
- d) sieci gazowe $\acute{s}r/c$ o minimalnej średnicy $\varnothing 63$,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz $\acute{s}r/n$,

- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych , podziemnych o minimalnej średnicy 2x Ø88/200,
- h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej,
- i) inne niskoprądowe;

4)zasadę podziału na działki gruntu wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 43. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 08KPJ o powierzchni 0,0417 ha; 09KPJ o powierzchni 0,0435 ha; 10KPJ o powierzchni 0,0350ha; 11KPJ o powierzchni 0,0760ha; 12KPJ o powierzchni 0,0604ha; 13KPJ o powierzchni 0,0198ha ustala się:

1)przeznaczenie:

- a) podstawowe – pod ciąg komunikacji pieszo – jezdnej oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych do pasa drogowego,
- b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi oraz terenów przyległych do pasa drogowego;

2)zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zgodna z rysunkiem planu,
- b) jezdnia na poziomie z chodnikami chodniki dla ruchu pieszego; dopuszcza się lokalizację jednostronnego chodnika;

3)zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu: dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ulicy stosownie do potrzeb:

- a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy Ø110,
- b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200,
- d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy Ø 63,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych , podziemnych o minimalnej średnicy 2x Ø88/200,
- h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej,
- i) inne niskoprądowe;

4)zasadę podziału na działki gruntu wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 44. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 09KP o powierzchni 0,0435 ha ustala się:

1)przeznaczenie:

- a) podstawowe – pod ciąg komunikacji pieszej oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych do pasa komunikacji,
- b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą ciągu komunikacji oraz terenów przyległych do ciągu ;

2)zasady zagospodarowania terenu - szerokość między liniami rozgraniczającymi zgodna z rysunkiem planu ;

3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizację w pasie ciągu komunikacji stosownie do potrzeb:

- a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy $\varnothing 110$,
- b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
- d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy $\varnothing 63$,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych , podziemnych o minimalnej średnicy 2x $\varnothing 88/200$,
- h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej,
- i) inne niskoprądowe;

4) zasadę podziału na działki gruntu wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 45. Określa się stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu :

- 1) w wysokości 10% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą - oznaczonej symbolem MW/ZP; jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą - oznaczonej symbolem MN/ZP; jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub funkcji usługowej - oznaczonej symbolem MN,U;
- 2) w wysokości 30 % dla zabudowy usługowej - oznaczonej symbolem U, usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczonej symbolem U,P ; terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczonego symbolem P,U;
- 3) w wysokości 3% dla pozostałych terenów.

§ 46. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 23, poz. 490).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 48. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej
w Koszalinie

dr Eugeniusz Żuber

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/659/2010
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik1.jpg](#)

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów
Chłopskich, Al. Monte Cassino , Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LV/659/2010
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 29 czerwca 2010 r.
[Zalacznik2.jpg](#)

wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LV/659/2010
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 29 czerwca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE ZAWARTYM MIĘDZY ULICAMI: BATALIONÓW
CHŁOPSKICH, AL. MONTE CASSINO , AL. ARMII KRAJOWEJ ORAZ TORAMI KOLEJOWYMI
W KOSZALINIE.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Koszalinie, po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino , Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie, stanowiącymi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych, nie uwzględnia uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga co następuje:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:
 - a) realizację projektowanych dróg dojazdowych, projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz lokalnych tras pieszych,
 - b) modernizację, rozbudowę i budowę sieci wodociągowej,
 - c) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla projektowanej zabudowy,
 - d) realizację nowej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej SN, NN,
- 2) Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 3) Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 4) Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
 - a) Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
 - b) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych wskazanych w § 1 pkt 1 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
 - c) zadania w zakresie realizacji sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, o których mowa w pkt 1 lit. b i c finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

d) zadania w zakresie realizacji sieci wodociągowych , kanalizacji sanitarnej i deszczowej, o których mowa w pkt 1 lit. b i c finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.