

**UCHWAŁA NR XL/580/2018  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 8 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie  
pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską,  
Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
PRZEPISY WSTĘPNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/73/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 marca 2015 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard, w dalszej części uchwały zwany „planem”, o powierzchni 289,81 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1: 2000.
2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, komunikacji.
3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- § 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, oznaczony symbolem i pokazany na rysunku planu, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
  - 2) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, w którym funkcja zabudowy i zagospodarowania działki jest określona dla danego terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych, przy czym udział w powierzchni całkowitej budynków i wiat powinien stanowić nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
  - 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, w którym funkcja zabudowy i zagospodarowania działki jest określona dla danego terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych, przy czym udział w powierzchni całkowitej budynków i wiat powinien stanowić nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
  - 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków, a także wiat i altan na działce budowlanej, przy czym, zasady tej nie stosuje się pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w przypadku:
    - a) cofnięcia elewacji w głąb działki o nie więcej niż 2 m i do 30% powierzchni rzutu elewacji oraz wycofania linii pierwszej kondygnacji nadziemnej i rozwiązania jej w formie podcienia, arkad bądź wnęk,
    - b) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych o ile elementy te nie są wysunięte o więcej niż 1,8 m poza tą linię,
    - c) wykuszy i ryzalitów lokalizowanych na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, o ile elementy te nie są wysunięte o więcej niż 1 m poza tą linię,
    - d) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych lokalizowanych w głębi działki budowlanej,
    - e) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i obiektów małej architektury o gabarytach nieprzekraczających 150 cm,
    - f) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu,
    - g) okapów i gzymsów, o ile elementy te nie są wysunięte o więcej niż 0,8 m poza tą linię,
    - h) pochylni,

- i) ociepleń istniejących budynków;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków, a także wiat i altan na działce budowlanej, przy czym, zasady tej nie stosuje się pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w przypadku:
  - a) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych o ile elementy te nie są wysunięte o więcej niż 3 m poza tą linię,
  - b) przypadków, o których mowa w pkt 4 lit. c-i;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości takich jak emisje pyłów, hałasu, itp., nie narusza norm ochrony środowiska, a także nie polega na wytwarzaniu produktów metodami przemysłowymi oraz nie wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie, a której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, takich jak usługi: handlu, oświaty, opieki, ochrony zdrowia, bankowości, pocztowe i kurierskie, gastronomiczne, krawieckie, szewskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, fotograficzne, turystyczne, biurowe, z wyłączeniem hurtowni, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, myjni samochodowych, stacji paliw;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
  - a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
- 8) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć zwarty ciąg zabudowy obrzeżnej wzdłuż ciągu komunikacyjnego;
- 9) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający:
  - a) jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku - lokalizowany na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), zabudowy usługowej (U),
  - b) co najmniej dwa lokale mieszkalne i jeden lokal usługowy - lokalizowany na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U), zabudowy usługowej (U);
- 10) obiekcie pomocniczym - należy przez to rozumieć wiatę lub altanę, o wysokości nie większej niż 4,5 m, związane z przeznaczeniem działki, na której mogą być zlokalizowane;
- 11) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek związany z przeznaczeniem działki, na której może być zlokalizowany:
  - a) jednokondygnacyjny, o wysokości nie większej niż 4,5 m, budynek: garażowy, gospodarczy, garażowo-gospodarczy, portiernia, dla których dopuszcza się dachy płaskie o dowolnej liczbie połaci i ich nachyleniu pod kątem 12° lub mniejszym,
  - b) budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny, przy czym udział budynków pomocniczych w powierzchni całkowitej budynków w zagospodarowaniu działki powinien stanowić nie więcej niż 40%;
- 12) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych obiektów;
- 13) wystawce - należy przez to rozumieć facjatę w poddaszu.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3. 1.** Na rysunku planu zawarto oznaczenia stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
  - 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B);
  - 5) części terenu kolei, w ramach których należy zapewnić powiązania komunikacyjne pomiędzy terenami dróg;
  - 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne przeznaczone do usunięcia lub przeniesienia jako podziemne.
2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.
3. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na:
- 1) jednostki strukturalne: (A) - o powierzchni 24,08 ha, (B) - o powierzchni 22,43 ha, (C) o powierzchni 53,70 ha, (D) - o powierzchni 46,11 ha, (E) - o powierzchni 105,18 ha, (F) o powierzchni 32,95 ha;
  - 2) teren elementarny - teren kolei, oznaczony symbolem KK, o powierzchni 5,30 ha.
4. W obrębie jednostek strukturalnych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, wydziela się tereny elementarne, o niższym wymienionym przeznaczeniu:
- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
  - 4) MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - 5) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
  - 6) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - 7) U - tereny zabudowy usługowej;
  - 8) UC - teren zabudowy usługowej - usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) UK - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
  - 10) UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania;
  - 11) US - tereny usługi sportu i rekreacji;
  - 12) UZ - teren zabudowy usługowej - usługi zdrowia;
  - 13) P/U - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
  - 14) U,P - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
  - 15) KK/U - teren kolei lub zabudowy usługowej;
  - 16) ZD - teren ogrodu działkowego;
  - 17) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 18) KG - tereny zabudowy garażowej;
  - 19) G/U - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo lub zabudowy usługowej, składów i magazynów;
  - 20) G - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo;
  - 21) E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - 22) C/U - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo lub zabudowy usługowej;
  - 23) C - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
  - 24) KD-Z - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
  - 25) KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 26) KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 27) KD-W - tereny dróg wewnętrznych;
  - 28) KS - tereny parkingów publicznych;
  - 29) KP - teren publicznego ciągu pieszego.
6. Tereny elementarne oznaczono symbolami literowo-liczbowymi, gdzie pierwsza litera oznacza jednostkę strukturalną, następująca po niej liczba jest numerem porządkowym, wyróżniającym teren spośród innych terenów w ramach danej jednostki strukturalnej oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu. Teren elementarny, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 oznaczono symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu.

**§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na każdym terenie elementarnym mogą być lokalizowane niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędna komunikacja samochodowa i piesza, pod warunkiem, iż nie będą one uniemożliwiały realizacji funkcji i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, przy czym, zakazuje się lokalizacji kubaturowych naziemnych obiektów infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, lokalizację budynków garażowych wielostanowiskowych niebędących budynkami pomocniczymi w rozumieniu § 2 pkt 11;
- 3) poza obiektami zgodnymi z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych na działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych, obiektów małej architektury, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 4) określa się nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami w tekście oraz rysunkiem planu; dla działek budowlanych, na których ustalono dwie obowiązujące linie zabudowy, zabudowę lokalizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) jeżeli tak określono w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) część budynku przeznaczona między innymi na miejsca postojowe lokalizowane w kondygnacjach podziemnych może wykraczać poza obrys jego głównej naziemnej części, w tym celu dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych do 75% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu elementarnego B16.MW,U – do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustalenia szczegółowe dla dachów nie dotyczą części budynku, o której mowa w pkt 6, dla której ustala się obowiązek zastosowania, na przeważającej powierzchni przekrycia, wykończenia nawierzchnią zwiroworoślinną i umożliwiającą przebywanie ludzi;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych o innym przeznaczeniu i innych wskaźnikach niż określone w ustaleniach szczegółowych, z możliwością ich przebudowy;

- 9) w przypadku zagospodarowania działek budowlanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi należy zapewnić place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 10) obiekty takie jak: maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 10 m, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 11) na terenach elementarnych, oznaczonych symbolami: P/U, U,P, U, UC, G/U, C/U wysokości budowli lub urządzeń technologicznych oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania przedsięwzięć oraz rozwoju infrastruktury nie może przekroczyć 30 m, a ich odległość od terenów dróg nie powinna być mniejsza niż 20 m z wyłączeniem nośników reklamowych;
- 12) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę konstrukcji nośnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których na rysunku planu wyznaczono strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 13) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 14) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) ograniczenia, o których mowa w pkt 13 i 14 dotyczą wyłącznie terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U);
- 16) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w zakresie: maksymalnej wysokości zabudowy, liczby kondygnacji, geometrii dachów, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczą obiektów innych niż pomocnicze;
- 17) zasady lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
  - a) na terenach publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych w formie słupów o średnicy od 1,0 do 1,5 m i wysokości od 2,5 do 3,5 m,
  - b) zakaz lokalizacji tablic wolnostojących na terenach dróg, a także na terenach zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U), mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U),
  - c) dopuszcza się umieszczenie szyldów, tablic, znaków firmowych o maksymalnej powierzchni do 4,0 m<sup>2</sup> na elewacji, przy czym:
    - szyldy, tablice, znaki firmowe dostosowane pod względem proporcji, formy, stylu do kompozycji i detalu elewacji, należy umieszczać równoległe do elewacji w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej lub między pierwszą a drugą kondygnacją nadziemną budynku,
    - tablice o jednolitej wysokości w przedziale od 30 cm do 70 cm należy umieszczać nad witryną i w sposób nieprzysłaniający otworów okiennych, przy czym od strony terenów dróg publicznych – na elewacji budynku lub budynków w pierzei - na jednolitej wysokości,
    - powierzchnia tablicy, szyldu lub znaku firmowego usytuowanych prostopadle do lica budynku nie może przekraczać 0,8 m<sup>2</sup>,
    - łączna powierzchnia szyldów, tablic, znaków firmowych na jednej elewacji nie może przekroczyć 5% jej powierzchni, z wyłączeniem budynków o funkcjach usługowych lub produkcyjnych,
    - w obiektach, w których znajduje się kilka firm, nakazuje się umieszczenie tablic o jednakowych wymiarach na elewacji budynku przy głównym wejściu na wysokości nie wyżej niż górna krawędź nadproża drzwi wejściowych, na łącznej szerokości nie większej niż 150 cm,
  - d) zakaz instalowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach, słupach oświetleniowych, obiektach małej architektury, w formie naklejanej na oknach i na witrynach budynków, na balkonach oraz dachach, z wyłączeniem dachów budynków produkcyjnych lub usługowych, a także na elewacjach budynków zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w sposób przesłaniający otwory okienne, drzwiowe i elementy wystroju architektonicznego,
  - e) na terenach: zabudowy usługowej (U), zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U), zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (U,P) dopuszcza się nie więcej niż jedną wolnostojącą tablicę reklamową o maksymalnych wymiarach 6 m × 3 m na jednej działce budowlanej;
- 18) zakaz realizacji: przęseł ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z siatki metalowej ciągnionej, ogrodzeń zwieńczonych drutem kolczastym od strony terenów publicznych; przęśla ogrodzeń winny być ażurowe, a cokoły nie wyższe niż 80 cm;

- 19) zakaz lokalizacji naziemnych garaży wolnostojących oraz tymczasowych boksów garażowych na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U);
- 20) wskaźniki intensywności zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej.

**§ 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) plan wyznacza następujące tereny przestrzeni publicznych:
  - a) dróg publicznych,
  - b) parkingów publicznych,
  - c) publicznego ciągu pieszego,
  - d) kolei,
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 określono w ogólnych i ustaleniach szczegółowych - dla poszczególnych terenów.

**§ 6. Ustalenia w zakresie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów produkcji, magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;
- 3) różnicuje się rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
  - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U),
  - c) pod szpitale - teren zabudowy usługowej - usługi zdrowia (UZ),
  - d) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania (UO),
  - e) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe - tereny zieleni urządzonej (ZP),
  - f) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U);
- 4) należy zachowywać istniejący drzewostan niekolidujący z zagospodarowaniem działki lub terenu elementarnego, zgodnym z ustalonym w planie, w szczególności tworzący układy szpalerowe, dla którego ustala się:
  - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia,
  - b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w zasięgu koron drzew,
  - c) zakaz umieszczania tablic, napisów, znaków i innych obiektów;
- 5) dopuszcza się wycinkę drzewostanu, o którym mowa w pkt 4 i § 7 pkt 2 lit. b wyłącznie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa oraz kolidującego z obowiązującą linią zabudowy.

**§ 7. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na rysunku planu oznaczono obszar oraz budynki wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-50 – część linii kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy - Bobolice na odcinku Koszalin Wąskotorowy - Świelino, w tym: wszystkie tory zasadnicze, tory boczne, rozjazdy, zespół budynków stacji kolejowej Koszalin Wąskotorowy, parowozownia oraz obrotnica wagonowa - objęte ochroną konserwatorską na mocy przepisów odrębnych;
- 2) na rysunku planu oznaczono strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B), dla których obowiązują:
  - a) utrzymanie układu ulic i placów wraz z zachowanymi historycznymi nawierzchniami,
  - b) utrzymanie historycznych linii zabudowy,
  - c) utrzymanie budynków, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - d) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń,
  - e) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej,
  - f) budynki inne niż określone § 7 pkt 1 i 3 winny być lokalizowane w nawiązaniu do skali i cech zabudowy historycznej;
- 3) dla budynków zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - a) nakaz prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu historycznej substancji obiektu, w tym bez naruszania charakterystycznych cech zabytkowej architektury i stosując zasadę odtwarzania jej

wartościowych elementów lub wzbogacania wystroju elewacji, na zasadzie analogii do innych obiektów zabytkowych o podobnym charakterze lub w oparciu o dostępną ikonografię,

- b) zakaz nadbudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) możliwość rozbudowy, pod warunkiem, że rozbudowywana część budynku:
    - będzie zlokalizowana na tyłach istniejącego budynku,
    - bryłą, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi i detalem architektonicznym nawiązywać będzie do budynku istniejącego; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji części rozbudowywanej nie może być wyższa od budynku istniejącego,
  - d) nakaz zachowania liczby kondygnacji,
  - e) nakaz zachowania geometrii dachów i rodzaju pokrycia, w tym kształtu dachówki,
  - f) zakaz wykuwania lub zamurowywania otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach, powiększania gabarytów istniejących otworów okiennych i drzwi wejściowych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz ten nie dotyczy części budynku objętej rozbudową, o której mowa w lit. c,
  - g) zakaz likwidacji detalu architektonicznego na elewacjach i nakaz jego odtworzenia w przypadku zniszczenia, przy czym zakaz ten nie dotyczy części budynku objętej rozbudową, o której mowa w lit. c oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych przypadków powiększania gabarytów istniejących otworów okiennych i drzwi wejściowych,
  - h) nakaz zachowania tradycyjnych proporcji otworów okiennych zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku, drzwi wejściowych i detali stolarki oraz utrzymanie jej jednolitej kolorystyki w całym budynku,
  - i) nakaz zachowania lub przywracania historycznej kolorystyki elewacji,
  - j) zakaz wykańczania elewacji i dachów materiałami o innych fakturach i wyglądzie niż zabytkowe, zakaz stosowania blachodachówki, blach falistych i trapezowych, płytek ceramicznych jako okładziny elewacji, dopuszcza się stosowanie na dachy dachówek cementowych, zamiast ceramicznych,
  - k) dopuszcza się, z wyłączeniem eksponowanych elewacji, w tym ceglanych, docieplenia elewacji budynków, na których brak jest detalu architektonicznego, jak również z prostym detalem architektonicznym, takim jak: płaskie opaski wokół okien, gzymsy międzykondygnacyjne lub gzymsy pod okapami, pod warunkiem odtworzenia kształtu detalu i jego proporcji w tym relacji grubościowych, zinwentaryzowanych w przekrojach przez ściany na których istnieje,
  - l) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na nową pod warunkiem odtworzenia jej oryginalnego, historycznego podziału i wyglądu, zgodnie z istniejącą historyczną stolarką w budynku lub na podstawie materiałów ikonograficznych,
  - m) dopuszcza się naturalne doświetlenie poddaszy użytkowych, poprzez:
    - okna połaciowe o powierzchni nieprzekraczającej 15% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
    - lukarny, pod warunkiem ich lokalizacji w osiowym układzie z oknami na niższych kondygnacjach elewacji i których szerokość frontów nie przekroczy 160 cm, a w rzucie pionowym łączna ich powierzchnia nie przekroczy 35% powierzchni widoku połaci dachu budynku, na której będą umieszczone,
  - n) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na elewacjach i dachach od strony terenów dróg publicznych,
  - o) zakaz prowadzenia instalacji, kominów spalinowych i wentylacyjnych, montażu anten satelitarnych i urządzeń chłodniczych lub klimatyzatorów na elewacjach;
- 4) dopuszcza się rozbiorę obiektów objętych ochroną konserwatorską, wynikającą wyłącznie ze złego stanu technicznego obiektów, potwierdzonego ekspertyzą techniczną; przed dokonaniem rozbioru nakazuje się bierną ochronę konserwatorską poprzez wykonanie inwentaryzacji pomiarowo-fotograficznej obiektu i przekazanie jednego egzemplarza ww. opracowania do właściwego urzędu konserwatorskiego.

**§ 8. Ustalenia dotyczące podziałów oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3, obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - jak określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych; jeżeli takiej nie określono, przyjmuje się dowolną minimalną powierzchnię działki,
  - b) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi publicznej - 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren elementarny z przyległą drogą, z dopuszczalnym odchyleniem +/-30°;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek dla zlokalizowania niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach elementarnych o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem terenów dróg, pod warunkiem, że ich lokalizacja

nie będzie kolidować z zagospodarowaniem terenu, zgodnym z jego przeznaczeniem i powierzchnia takiej działki nie przekroczy 0,0036 ha;

5) nakazuje się wydzielenie działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów mechanicznych, handlu hurtowego, składu materiałów i towarów przemysłowych lub surowców, a także lokalizacji myjni samochodowych na terenach:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U),
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U);
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu elementarnego E22.UC;
- 3) zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe na terenach:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
  - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U),
  - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U),
  - e) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U),
  - f) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U);
- 4) na części obszaru objętego planem ustanowiono, na podstawie przepisów odrębnych, strefę ochronną komunalnego ujęcia wody podziemnej, zlokalizowanego przy ulicy Żwirowej 18 w Koszalinie (poza granicami planu), obejmującą teren ochrony pośredniej; na rysunku planu, w ramach terenu ochrony pośredniej, wskazano dwie granice wyznaczające części tego terenu, w których obowiązują odmienne zakresy – szerszy i węższy – ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elementarnych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na części obszaru objętego planem, wskazano dwie granice stref sanitarnych - 50 i 150 m wokół cmentarza, usytuowanego poza planem, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elementarnych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) należy uwzględnić wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych, związane między innymi z istniejącymi lub planowanymi obiektami infrastruktury technicznej, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się ich przebudowę w celu uniknięcia kolizji z zabudową i zagospodarowaniem;
- 7) na terenach elementarnych, przez które przebiegają wodociągi magistralne należy zachować następujące strefy wyłączone z zabudowy:
  - a) dla magistrali wodociągowej DN 300-500 - w odległości 4 m od osi przewodu w każdą stronę,
  - b) dla magistrali wodociągowej DN 600 lub większej - w odległości 5 m od osi przewodu w każdą stronę.

**§ 10.** Ustalenia potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) nakaz realizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnienie wykonania systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb obrony cywilnej.

**§ 11.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez:
  - a) tereny dróg publicznych, wewnętrznych, publiczny ciąg pieszy, parking publiczny, a także poprzez teren kolei (KK),
  - b) leżące poza planem tereny komunikacji, w tym stanowiące kontynuacje objętych planem - ulice: Gnieźnieńską, Krakusa i Wandy, Zwycięstwa, Kamieniarską, Połczyńską, Sarzyńską, Wołyńską, teren linii kolei wąskotorowej,
  - c) stanowiący kontynuację terenu elementarnego E27.KD-Z, leżący poza planem, planowany teren komunikacji, oznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, o którym mowa w § 1 ust. 1, symbolem 014.KD.Z;
- 2) zapewnienie powiązań terenów dróg z ulicami położonymi poza obszarem objętym planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez dojścia, a także dodatkowo dojazdy z dróg przyległych, w tym przebiegających poza obszarem objętym planem - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i planowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy DN 100; dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z ujęć własnych, jednakże tylko wtedy, kiedy wymagają tego przepisy odrębne, z zastrzeżeniem § 9 pkt 4;

- 5) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN 200, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7; dopuszcza się mniejszą średnicę w przypadku kolektora tłocznego;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 300, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9; dopuszcza się mniejszą średnicę w przypadku kolektora tłocznego;
- 7) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu jego realizacji, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, przy czym zakazuje się ich rozsączania;
- 8) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do systemu kanalizacji deszczowej, do czasu jego realizacji, dopuszcza się rozsączanie wód opadowych lub roztopowych do gruntu na terenie działek budowlanych, o ile umożliwiają to udokumentowane warunki gruntowe oraz magazynowanie ich w zbiornikach retencyjnych lokalizowanych na terenie własnej działki;
- 9) dopuszcza się zbieranie wód opadowych lub roztopowych z dachów obiektów w celach gospodarczych i do podlewania terenów obsadzonych zielenią;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz poprzez istniejące i planowane stacje transformatorowe, na terenach elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (E) oraz na pozostałych terenach elementarnych - zgodnie z § 8 pkt 4, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz sieci oświetlenia drogowego należy wykonać jako kablowe podziemne,
  - b) wskazane na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne należy przeznaczyć do usunięcia lub przeniesienia jako podziemne,
  - c) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW;
- 11) zaopatrzenie w gaz z istniejących i planowanych sieci gazowych lub z własnych zbiorników podziemnych lub wbudowanych w obiekty;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z istniejących i planowanych sieci cieplnych lub w oparciu o własne, indywidualne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 13) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej i systemów telekomunikacji bezprzewodowej;
- 14) dopuszcza się zastosowanie odmiennych rozwiązań, niż ustalone w planie w zakresie kształtowania parametrów sieci, pod warunkiem zachowania funkcjonalności i możliwości kontynuacji budowy systemów sieci;
- 15) zachowuje się istniejące niezbędne sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się realizację nowych, powiązanych z systemami miejskimi;
- 16) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku braku możliwości technicznych, dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach elementarnych pod warunkiem zachowania możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu i działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 17) w przypadku lokalizacji obiektu budowlanego lub wykonania robót budowlanych takich jak: rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania, ustala się, z uwzględnieniem pkt 18, następujące wskaźniki, w celu określenia minimalnej liczby miejsc postojowych do zlokalizowania na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla obiektów usług handlu - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów usług gastronomii - minimum 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne i dodatkowo nie mniej, niż 2 stanowiska dla zatrudnionego personelu,
  - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego - 30 miejsc na 100 łóżek i dodatkowo nie mniej, niż 2 miejsca dla zatrudnionego personelu,
  - d) dla obiektów usługowych innych, niż wymienione w lit. a, b, c - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej, niż jedno miejsce na każdym czterech zatrudnionych,
  - e) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - nie mniej, niż 1 miejsce - na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej lub na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni składowania lub magazynowania,
  - f) dla budynków jednorodzinnych - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - g) dla budynków wielorodzinnych - minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) dla budynków wielorodzinnych o charakterze socjalnym - minimum 1 miejsce na pięć lokali mieszkalnych;
- 18) dodatkowo, poza wymogami wynikającymi z pkt 17, dla obiektów wymienionych w pkt 17 lit. a-d dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc parkingowych, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 19) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma liczby miejsc postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;



20) w przypadku działek budowlanych uprzednio zabudowanych, dla których nie ma możliwości zlokalizowania wystarczającej liczby miejsc postojowych, dopuszcza się realizację brakujących miejsc na terenach ogólnodostępnych lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor wykaże tytuł prawny.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów elementarnych, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów, których przeznaczenie, warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy, które plan zmienia, tereny elementarne i obiekty mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy z dopuszczeniem przebudowy, bez prawa rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy.

### **Rozdział 3**

#### **A.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (A)**

**§ 13.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,94 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1.UO**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa - usługi oświaty lub wychowania,
  - b) dopuszczalne - usługi zamieszkania zbiorowego lub usługi kultury, lub usługi kultury fizycznej, lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki szkolnictwa lub obiekty usług kultury, lub obiekty kultury fizycznej, lub obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze, z wyłączeniem budynków garażowych, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - budynek pomocniczy - budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny o powierzchni całkowitej nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usług oświaty w nawiązaniu do jego stylu architektonicznego i wysokości,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, albo nieprzekraczająca wysokości budynku, o którym mowa w lit. c w przypadku jego zachowania,
  - e) liczba kondygnacji - do czterech,
  - f) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,40,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich) lub do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynku garażowym, o którym mowa w lit. b tiret drugie,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,04 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2.KP**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - ciąg pieszy,
  - b) dopuszczalne - ścieżka rowerowa zintegrowana z ciągiem pieszym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna nie mniejsza niż 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich) oraz z ulicą Krakusa i Wandy (poza granicami planu);
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,08 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A3.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń parkowa, dopuszcza się urządzenia sportowo-rekreacyjne i zabawowe dla dzieci,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich); dostęp pieszy - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,23 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A4.KD-L** (ulica Powstańców Wielkopolskich):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową, w tym zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się, z wyłączeniem utrzymania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie południowej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: B14.KD-Z (ulica Lechicka), A16.KD-D (ulica Radogoszczańska), A2.KP,
  - b) z ulicą Zwycięstwa, położoną poza granicami planu;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 300, DN 350, DN 450,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy DN 100,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 40,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,

- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A5.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe, lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach budowlanych w ten sposób zabudowanych,
    - budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) zabudowa zwarta o charakterze pierzejowym wzdłuż terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich),
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - e) liczba kondygnacji - do czterech, przy czym trzecia lub czwarta kondygnacja w poddaszu,
  - f) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 55% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,95,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 20% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami mieszkalnymi,
    - 10% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami innymi niż wymienione w tirecie pierwsze,
  - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym:
    - dopuszcza się przekształcenie elewacji w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej wyłącznie od strony terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich) w formę witryny lub dwóch witryn z wejściem do lokalu usługowego, obejmującej istniejące otwory okienne z wejściem budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 7 (Kolejowa 1) obręb 0022,
    - zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 11 (Łużycka 1) obręb 0022,
    - warunku, o którym mowa w § 7 pkt 4, nie stosuje się w przypadku budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 10/4 obręb 0022 (Kolejowa 7),
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,10 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich) lub A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc przeznaczonych na postój pojazdów od strony terenów dróg publicznych,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w lit. b tiret drugie,
    - poza budynkami, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,02 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A6.E, A10.E, A14.E, A30.E, A35.E**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
  - a) A37.KD-L (ulica Kolejowa) - w przypadku terenu elementarnego A6.E,
  - b) A20.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny A11.KD-W - w przypadku terenu A10.E,
  - c) A20.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny A13.KD-W - w przypadku terenu A14.E,
  - d) A37.KD-L (ulica Kolejowa) - pośrednio poprzez teren elementarny A28.KD-W - w przypadku terenu A30.E,
  - e) A37.KD-L (ulica Kolejowa) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A34.KD-W - w przypadku terenu elementarnego A35.E;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A7.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach budowlanych w ten sposób zabudowanych,
    - budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) zabudowa zwarta obrzeżna o charakterze pierzejowym lub wolnostojącym wzdłuż terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - e) liczba kondygnacji - od dwóch do czterech,
  - f) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 60° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy dwu - lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci pod kątem 42°-50° - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 55% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,95,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 25% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
  - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym:
    - zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji frontowych budynków położonych na działkach ewidencyjnych nr: 19/3 (Łużycka 7) obręb 0022, 19/22 (Łużycka 9) obręb 0022, 19/30 (Łużycka 11) obręb 0022,
    - dopuszcza się nadbudowę budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 19/20 obręb 0022 (Łużycka 13) o jedną kondygnację, z dachem o spadkach połaci 15° lub mniejszym, z pozostawieniem lub odtworzeniem w stanie zgodnym z oryginałem elewacji w poziomie drugiej kondygnacji nadziemnej,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A11.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A8.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej - w przypadku budynków o liczbie pięciu lub mniej kondygnacji,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 17 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 37 m - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 20, 21, 22, 42 obręb 0022,
  - d) liczba kondygnacji:
    - do pięciu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - jedenaście kondygnacji w przypadku działek ewidencyjnych nr: 20, 21, 22, 42 obręb 0022,
  - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-35°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,90,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 10% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami mieszkalno-usługowymi,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich), A16.KD-D (ulica Radogoszczańska) lub A20.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez tereny elementarne A11.KD-W, A.13.KDW,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,12 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A9.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń osiedlowa, urządzenia sportowo-rekreacyjne i zabawowe dla dzieci,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny A11.KD-W,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,15 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A11.KD-W**

(ulica Ratajczaka):

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 4,8 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) dla terenów elementarnych: A7.MW,U, A8.MW,U, A9.ZP i A10.E;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,11 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A12.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,60,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A13.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,21 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A13.KD-W**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna - wodociągi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
    - obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - wodociągi,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 16 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - e) przekrycie - płaskie o kącie 5° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 100% - w odniesieniu do działki budowlanej pod obiekt infrastruktury technicznej - wodociągi,
  - g) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej pod obiekt infrastruktury technicznej - wodociągi:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) dla terenów elementarnych: A8.MW,U, A12.U i A14.E;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 25.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,21 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A15.C/U**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - ciepłownictwo lub budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - c) liczba kondygnacji - do czterech,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,00,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz nadbudowy istniejących budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach,
    - poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 26.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,22 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A16.KD-D** (ulica Radogoszczańska):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników na odgałęzieniu drogi o szerokości mniejszej niż 6 m, zakończonym placem manewrowym, obsługującej tereny elementarne: A17.MW,U, A.18.MN,U – miejsca postojowe na odcinku drogi o szerokości nie mniejszej niż 9 m,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich), A20.KD-L (ulica Łużycka);
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 150, DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 400,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 27.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,68 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A17.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny,
  - c) zabudowa zwarta obrzeżna o charakterze pierzejowym lub wolnostojącym wzdłuż terenu elementarnego A16.KD-D (ulica Radogoszczańska),
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15,5 m,
  - e) liczba kondygnacji - od trzech do czterech,
  - f) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10°-60°,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 5,00,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni terenu elementarnego,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - l) zakaz zwiększania liczby budynków, o których mowa w lit. a;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji budynku, położonego na działce ewidencyjnej nr 100/4 obręb 0022, (Powstańców Wielkopolskich 38), przyległych do terenów dróg,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich), A16.KD-D (ulica Radogoszczańska) lub B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynku garażowym, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,05 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A18.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące,
  - b) dopuszcza się:
    - budynek mieszkalny wielorodzinny na działkach ewidencyjnych nr: 105, 106 obręb 0022,
    - budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie bliźniaczej na działkach ewidencyjnych nr: 84, 262 obręb 0022,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,



- j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w głębi działki budowlanej,
  - l) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - m) zakaz zwiększania liczby budynków, z wyłączeniem budynków pomocniczych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka), A16.KD-D (ulica Radogoszczańska) lub B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 29.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,19 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A19.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynek pomocniczy - budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą równoległą do ulicy Lechickiej o nachyleniu połaci pod kątem 40°-45°, dopuszcza się lukarny o innym przekryciu lub wystawki o mniejszej wysokości niż wysokość dachu głównego, przekryte połączeniami o kącie nachylenia jak dachu głównego; dla zabudowy lokalizowanej w głębi działki budowlanej dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,40,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, wyłącznie w odniesieniu do wspólnej granicy z działkami ewidencyjnymi nr: 100/2 i 263 obręb 0022,
  - k) zachowanie wjazdu bramowego od terenu drogi publicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc przeznaczonych na postój pojazdów od strony terenu drogi publicznej, przy czym zakaz ten nie dotyczy przypadku zachowania ściany frontowej istniejącego budynku usytuowanego bezpośrednio przy ulicy Lechickiej,

- w budynku garażowym, o którym mowa w lit. b,
  - poza budynkami, przy czym, co najmniej 30% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 30.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,87 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A20.KD-L** (ulica Łużycka):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane jednostronnie,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się, z wyłączeniem utrzymania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: B14.KD-Z (ulica Lechicka), A37.KD-L (ulica Kolejowa), A16.KD-D (ulica Radogoszczańska), A11.KD-W (ulica Ratajczaka), A13.KD-W, A28.KD-W;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 300, DN 400, DN 500,
  - d) sieć kanalizacji ogólnospławnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - e) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - f) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 150, DN 200,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - g) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 31.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,12 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A21.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
  - c) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20°-50°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - j) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym:
    - dopuszcza się naturalne doświetlenie poddaszy użytkowych wyłącznie poprzez okna połaciowe,
    - zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 27/1 obręb 0022 (Łużycka 2),

- zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 27/3 obręb 0022 (Łużycka 4),
- b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) lub A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa) - w części przyległej do terenu elementarnego od strony południowej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 32.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,28 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A22.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - c) liczba kondygnacji - od dwóch do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem 20°-60°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - j) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym:
    - dopuszcza się naturalne doświetlenie poddaszy użytkowych wyłącznie poprzez okna połaciowe,
    - zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji budynku, położonego na działce ewidencyjnej nr 29/1 obręb 0022 (Łużycka 12),
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) lub A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami, w głębi działki budowlanej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 33.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,64 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A23.UK**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa - usługi kultu religijnego,
  - b) dopuszczalne - zabudowa usługowa niekolidująca z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe - budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki zamieszkania zbiorowego lub
    - budynki oświaty i wychowania lub
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) dopuszcza się dominantę architektoniczną w formie wieży lub dzwonnicy wbudowanej lub dobudowanej do bryły głównego obiektu lub jako obiekt wolnostojący o wysokości do 25 m,

- e) liczba kondygnacji - do trzech,
  - f) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,50,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym A20.KD-L (ulica Łużycka);
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) lub A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b tiret pierwsze i drugie,
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - b) zakaz wykorzystywania własnych źródeł ciepła na paliwa stałe.

**§ 34. Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem A24.MN:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym A37.KD-L,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem lit. j, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - l) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejącego;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 35. Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,25 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem A25.ZP:**

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń osiedlowa, urządzenia sportowo-rekreacyjne i zabawowe dla dzieci,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
- b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 36.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,47 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A26.UO**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi oświaty lub wychowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki szkolnictwa przedszkolnego i wychowania lub obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 37.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,90 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A27.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,00,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - k) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A28.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 38.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,41 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A28.KD-W**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne - ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, ciąg pieszy w granicach działki ewidencyjnej nr 35/29 obręb 0022,
  - b) dopuszcza się:

- niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: A20.KD-L (ulica Łużycka), A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
    - A20.KD-L (ulica Łużycka) dla terenów elementarnych: A29.MN, A32.U,
    - A37.KD-L (ulica Kolejowa) dla terenów elementarnych: A30.E, A31.C,
  - c) należy zapewnić prawo ogólnodostępnego przechodu pomiędzy ulicami Łużycką (teren elementarny A20.KD-L) a Kolejową (teren elementarny A37.KD-L);
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 39.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,20 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A29.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy symetryczne o nachyleniu połaci pod kątem 36°-45°; dopuszcza się lukarny lub wystawki o powierzchni przekrycia dachami nieprzekraczającymi 40% powierzchni połaci dachu w rzucie poziomym na której mogą być lokalizowane,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) istniejące budynki w zabudowie bliźniaczej mogą być rozbudowywane lub nadbudowywane przy zapewnieniu jednolitego charakteru danej pary budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,03 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działkę ewidencyjną nr 35/30 obręb 0022 na terenie elementarnym A28.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 40.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A31.C**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - ciepłownictwo,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - c) przekrycie o kącie 40° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa) - pośrednio poprzez teren elementarny A28.KD-W;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 41.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,60 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A32.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) zabudowa zwarta wokół dziedzińca od strony terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - d) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,75,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,10 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A28.KD-W,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A20.KD-L (ulica Łużycka) dla terenu elementarnego A33.MW,U,
  - c) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 42.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,67 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A33.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej - w budynkach usytuowanych przy ulicach Łużyckiej lub Lechickiej,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach budowlanych w ten sposób zabudowanych,
    - budynki usługowe na działkach budowlanych w ten sposób zabudowanych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - k) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A28.KD-W lub A34.KD-W, B14.KD-Z lub A20.KD-L – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny A32.U,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 43.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A34.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu A37.KD-L (ulica Kolejowa) dla terenów: A33.MW,U, A35.E;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 44.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,23 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A36.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) liczba kondygnacji - do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,25,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 10% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami usługowymi,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 45.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,81 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A37.KD-L** (ulica Kolejowa):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze i § 7 pkt 2 lit. a,
  - b) dopuszcza się:
    - drogę o jednym pasie ruchu wraz z jednostronnym chodnikiem na odcinku o szerokości mniejszej niż 9 m,
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników na odgałęzieniu drogi obsługującej teren elementarny A41.MN,
    - miejsca postojowe sytuowane równolegle do krawędzi jezdni, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
    - miejsca postojowe w granicach działki ewidencyjnej nr 281 obręb 0009 na potrzeby terenów elementarnych: KK, A38.KK/U,
    - miejsca postojowe na potrzeby terenu elementarnego A21.MW - w części przyległej do tego terenu elementarnego od strony południowej,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się, z wyłączeniem utrzymania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-50, o którym mowa w § 7 pkt 1, chronionego na mocy przepisów szczególnych,



- b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: B14.KD-Z (ulica Lechicka), A20.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) z ulicą Zwycięstwa, położoną poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 150, DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 250, DN 300, DN 400, DN 500, DN 1000,
  - d) sieć kanalizacji ogólnospławnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - e) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - f) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 32, DN 50,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - g) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 46.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,19 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A38.KK/U**:

- 1) przeznaczenie - tereny kolei lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki transportu i łączności - w szczególności budynki dworca kolejowego lub budynki usługowe - usług turystyki lub usług gastronomii lub usług kultury,
  - b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
  - d) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,60,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki inne niż wpisane do rejestru zabytków, wymienione w pkt 3 lit. b, winny nawiązywać skalą, formą, pokryciem dachu, kompozycją i materiałem wykończenia elewacji, kolorystyką i elementami wystroju architektonicznego do budynków historycznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-50, o którym mowa w § 7 pkt 1, chronionego na mocy przepisów szczególnych,
  - b) budynki wskazane na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-50, o którym mowa w § 7 pkt 1, chronione na mocy przepisów szczególnych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w granicach terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa) – na działce ewidencyjnej nr 281 obręb 0009;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 47.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A39.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,

- d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,70,
    - minimalna - 0,20,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 48.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,76 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A40.KG**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa garażowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki garażowe wielostanowiskowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m,
  - c) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym, lub w formie płyty parkingu,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,80,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej, wzdłuż terenu elementarnego A.37.KD-L (ulica Kolejowa);
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,09 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego A37.KD-L (ulica Kolejowa);
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 49.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,63 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A41.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne na działkach ewidencyjnych nr: 70, 71 obręb 0022,
    - budynek usługowy - warsztat naprawy samochodów na działce ewidencyjnej nr 53 obręb 0022, towarzyszący budynkowi mieszkalnemu,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,10,
    - minimalna - 0,35,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) budynki pomocnicze, winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii zabudowy,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem lit. j, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) istniejące budynki bliźniacze mogą być rozbudowywane lub nadbudowywane przy zapewnieniu jednolitego charakteru danej pary budynków;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub A37.KD-L (ulica Kolejowa),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 50.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,32 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A42.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy służący skomunikowaniu terenów elementarnych KK i B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

### **Rozdział 3**

#### **B.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (B)**

**§ 51.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,09 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) część drogi - skrzyżowanie ulic Lechickiej z ulicą Krakusa i Wandy - przeznaczona do zagospodarowania z innymi nieruchomościami wchodzącymi w skład ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z ulicą Krakusa i Wandy położoną poza granicami planu,
  - b) z terenem elementarnym B14.KD-Z;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 225,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200, DN 500,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 600,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 52.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,63 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B2.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się:

- budynek usługowy na działce ewidencyjnej nr 109/2 obręb 0022,
  - budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny na działce ewidencyjnej nr 109/12 obręb 0022,
  - c) powierzchnia całkowita budynku garażowego, o których mowa w lit. b tiret drugie nie może przekroczyć 50% powierzchni działki ewidencyjnej,
  - d) zabudowa zwarta obrzeżna o charakterze pierzejowym - wzdłuż terenów elementarnych: B1.KD-Z, B14.KD-Z (ulica Lechicka), B4.KD-D (ulica Lutyków), lub wolnostojącym - wzdłuż ulicy Krakusa i Wandy,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - f) liczba kondygnacji - od trzech do czterech,
  - g) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10° lub większym,
  - h) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
  - i) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 5,00,
    - minimalna - 0,50,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni terenu elementarnego,
  - k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - m) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych w budynkach mieszkalno-usługowych,
  - n) zakaz zwiększania liczby budynków, o których mowa w lit. a;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym zakazuje się docieplenia od zewnątrz elewacji frontowych budynków położonych na działkach ewidencyjnych nr: 110 obręb 0022 (Lechicka 3), 109/11 obręb 0022 (Lechicka 5),
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B1.KD-Z, B14.KD-Z (ulica Lechicka), B4.KD-D (ulica Lutyków) lub do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynku garażowym, o którym mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 53. Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,56 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem B3.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące,
  - b) dopuszcza się:
    - towarzyszące budynki usługowe lub
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25-40°, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub mniejszym na działkach budowlanych przyległych do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu), z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym - w przypadku budynków usługowych,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulice: Lutyków, Piotra Skargi) lub do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 54.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B4.KD-D** (ulice: Lutyków, Obotrytów, Piotra Skargi):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane równolegle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: B14.KD-Z (ulica Lechicka), B23.KD-L (ulica Poprzeczna), B7.KD-W, B18.KD-W, B29.KD-W;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 250,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 250, DN 300, DN 400, DN 500, DN 800, DN 1000,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 55.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,58 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B5.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynek pomocniczy - budynek garażowy wielostanowiskowy podziemny,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,

- g) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,35,
  - minimalna - 0,25,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulica Piotra Skargi) lub do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynku garażowym, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 56.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B6.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
  - c) liczba kondygnacji - trzy, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulice: Lutyków, Piotra Skargi) – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B7.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami, w głębi działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego B4.KD-D (ulica Piotra Skargi);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 57.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B7.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane przy granicy z terenem elementarnym B5.U,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym: B23.KD-L (ulica Poprzeczna), B4.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej:
    - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - dla terenów elementarnych: B8.MW, B9.E, B10U,P, B11.E,
    - do terenu B4.KD-D dla terenów B6.MW, B8.MW;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 58.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B8.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 13 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 18 m - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 286/1, 177/1 obręb 0022,
  - c) liczba kondygnacji:
    - trzy, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - od trzech do pięciu - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 286/1, 177/1 obręb 0022,
  - d) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 286/1, 177/1 obręb 0022,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,80,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulica Piotra Skargi) lub B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B7.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami, w głębi działki budowlanej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 59.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,03 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B9.E, B11.E, B26.E, B36.E**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - tereny elementarne, z wyłączeniem B26.E, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
- a) B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez tereny elementarne B8.MW i B7.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B9.E,
  - b) B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez tereny elementarne B10.U,P i B7.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B11.E,
  - c) B23.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B26.E,
  - d) B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez teren elementarny B35.U,P - w przypadku terenu elementarnego B36.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 60.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B10.U,P**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - towarzyszące budynkom usługowym: składy lub magazyny, istniejące budynki produkcyjne - z zakazem ich rozbudowy,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B7.KD-W,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) dla terenu elementarnego B11.E,
  - c) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 61.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,003 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B12.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) część drogi - przeznaczona do zagospodarowania, z innymi nieruchomościami wchodzącymi w skład ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Krakusa i Wandy;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 62.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,96 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B13.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się stację paliw lub myjnię dla samochodów,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - d) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,65,
    - minimalna - 0,10,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) lub do ulicy Krakusa i Wandy (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 63.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,42 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B14.KD-Z** (ulica Lechicka):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednostronną lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: E10.KD-Z - poprzez teren KK, B1.KD-Z, A4.KD-L (ulica Powstańców Wielkopolskich), A20.KD-L (ulica Łużycka), B23.KD-L (ulica Łużycka), A37.KD-D (ulica Kolejowa), B4.KD-D (ulice: Lutyków, Obotrytów);
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 200, DN 225,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 250, DN 500,

- c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 300, DN 400, DN 500, DN 600,
- d) sieć kanalizacji ogólnospławnej istniejąca o średnicy DN 200,
- e) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
- f) sieć ciepłownicza istniejąca - o średnicy DN 200,
- g) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
- h) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 64.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,41 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B15.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) zabudowa zwarta o charakterze pierzejowym wzdłuż terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka),
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - e) liczba kondygnacji - od trzech do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - f) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,50,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub B4.KD-D (ulice Lutyków i Obotrytów),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc przeznaczonych na postój pojazdów od strony terenów dróg publicznych,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w lit. b,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 65.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,14 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B16.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) zabudowa zwarta obrzeżna o charakterze pierzejowym - obowiązuje lokalizacja zabudowy w narożach terenu elementarnego przy skrzyżowaniu ulic; dopuszcza się budynki wolnostojące w odległości minimum 18 m od narożnika terenu położonego przy skrzyżowaniu ulic,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - e) liczba kondygnacji - od trzech do pięciu, przy czym piąta kondygnacja w poddaszu,
  - f) geometria dachów - dachy symetryczne, dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 35°-55°, wsparte na ściankach kolankowych nie wyższych niż 140 cm od poziomu podłogi; dopuszcza się dachy

mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem 70° lub mniejszym, albo dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym na budynkach o wysokości zabudowy do 14 m, a także na wyższych budynkach, ale wyłącznie w częściach o wysokości do 14 m, przy czym dachy płaskie nie mogą zajmować więcej niż 50% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym; dopuszcza się wystawki, lukarny o dowolnym przekryciu i geometrii dachu, stanowiące w sumie nie więcej niż 50% powierzchni widoku dachu w elewacji,

- g) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,30,
    - minimalna - 0,50,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni terenu elementarnego,
  - j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulice: Lutyków, Obotrytów, Piotra Skargi),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc przeznaczonych na postój pojazdów od strony terenów dróg publicznych,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 66.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,86 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B17.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 13 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 15 m - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 188/2, 188/4 obręb 0022,
  - c) liczba kondygnacji:
    - trzy, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - od trzech do czterech - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 188/2, 188/4 obręb 0022,
  - d) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 188/2, 188/4 obręb 0022,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. i, lokalizację budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicach działek budowlanych, przy których w dniu uchwalenia planu zlokalizowane były budynki mieszkalne;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,075 ha;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) lub B4.KD-D (ulice: Lutyków, Piotra Skargi) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B18.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami, w głębi działki budowlanej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 67.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,07 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B18.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 6 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym B4.KD-D (ulica Piotra Skargi),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulica Piotra Skargi) - dla terenów elementarnych: B17.MW i B19.MN;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 68.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,63 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B19.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące na działkach ewidencyjnych nr: 231, 232 obręb 0022,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, kalenicą równoległą do terenu elementarnego B4.KD-D (ulica Obotrytów), z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50° - w przypadku budynków na działkach ewidencyjnych nr: 231, 232 obręb 0022,
  - f) powierzchnia zabudowy:
    - do 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 45% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 231, 232 obręb 0022,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 30% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 231, 232 obręb 0022,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki pomocnicze winnym być lokalizowane przy nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyłączeniem działki ewidencyjnej nr 232 obręb 0022;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
- b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B4.KD-D (ulice: Lutyków, Piotra Skargi) – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B18.KD-W lub B23.KD-L (ulica Poprzeczna),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 69.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,86 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B20.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące na działkach ewidencyjnych nr: 134, 132/4, 136 obręb 0022,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do czterech,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
    - dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
    - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 70° lub mniejszym - w przypadku dachów mansardowych,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym dopuszcza się przekształcenie elewacji budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 131/1 obręb 0022 (Lechicka 17) w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej w formę witryn z wejściem do lokalu usługowego,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,10 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub B4.KD-D (ulice: Obotrytów, Łużycka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc przeznaczonych na postój pojazdów od strony terenów dróg publicznych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 70.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,79 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B21.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące,
  - b) dopuszcza się:
    - budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ewidencyjnej nr 164/2 obręb 0022,
    - budynki w zabudowie bliźniaczej na działkach ewidencyjnych nr: 142, 143, 173, 174 obręb 0022,
    - budynki w zabudowie szeregowej na działkach ewidencyjnych nr: 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172 obręb 0022,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w głębi działki budowlanej,
  - l) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - m) zakaz zwiększania liczby budynków, z wyłączeniem budynków pomocniczych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Łużycka) lub B4.KD-D (ulica Piotra Skargi i ulica Obotrytów),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 71.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B22.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się:
    - dopuszcza się wolnostojący budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na działce ewidencyjnej nr 212/1 obręb 0022,
    - towarzyszące budynki usługowe,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,25,

- minimalna - 0,10,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Łużycka) lub B4.KD-D (ulica Piotra Skargi i ulica Obotrytów),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 72.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B23.KD-L** (ulice: Poprzeczna, Łużycka):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane równolegle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: C1.KD-Z (ulica Połczyńska), B14.KD-Z (ulica Lechicka), D6.KD-L i D22.KD-L - poprzez teren elementarny KK, B4.KD-D;
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 150,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 250, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 150, DN 200, DN 250, DN 300, DN 400, DN 500, DN 600, DN 800, DN 1000,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 200, DN 500,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 73.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,24 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B24.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
  - c) liczba kondygnacji - trzy, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, kalenicą równoległą do frontu działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji kolejnych budynków mieszkalnych, w przypadku zachowania istniejących;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub B23.KD-L (ulica Łużycka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami, w głębi działki budowlanej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 74.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,98 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B25.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach budowlanych w ten sposób zabudowanych,
    - budynki usługowe na działkach ewidencyjnych nr: 145/7, 145/40, 146 obręb 0022,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych w budynkach mieszkalno-usługowych,
  - k) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W lub B23.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 75.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B27.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzone;



- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń osiedlowa, urządzenia sportowo-rekreacyjne i zabawowe dla dzieci,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub B23.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) nakaz utrzymania lub uzupełnienia zieleni wysokiej przy granicy z terenem elementarnym B29.KD-W;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 76.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,19 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B28.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,25,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 77.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,32 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B29.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 6,8 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym: B14.KD-Z (ulica Lechicka), B23.KD-L (ulica Łużycka),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej:
    - do terenu B14.KD-Z (ulica Lechicka) - dla terenów elementarnych: B25.MW,U, B27.ZP, B28.U, B31.MW,U,
    - do terenu B23.KD-L (ulica Łużycka) dla terenów elementarnych: B24.MW, B25.MW,U, B26.E, B27.ZP, B30.MW, B31.MW,U;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 78.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,21 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B30.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zwartej lub bliźniaczej lub wolnostojące,
  - b) dopuszcza się:

- budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ewidencyjnej nr 208 obręb 0022,
  - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
  - d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,60,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3,
  - b) teren elementarny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,04 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 79.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,39 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B31.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - j) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,13 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B14.KD-Z (ulica Lechicka) lub B23.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

- § 80.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,24 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B32.KG**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa garażowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
    - c) liczba kondygnacji - jedna,
    - d) geometria dachów - dachy o ujednoliconym kształcie,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,00,
      - minimalna - 0,20,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna),
    - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu B23.KD-L (ulica Poprzeczna) dla terenu elementarnego B33.C;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 81.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,005 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B33.C**:
- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - ciepłownictwo,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
    - c) przekrycie o kącie 40° lub mniejszym,
    - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
    - e) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,00,
      - minimalna - 0,00,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez teren elementarny B32.KG;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
    - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na teren elementarny B32.KG.
- § 82.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,09 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B34.ZP**:
- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zieleń izolacyjna, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
    - b) dopuszcza się ciąg pieszy,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna),
    - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

- § 83.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,40 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B35.U,P**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki usługowe,
    - b) dopuszcza się:
      - towarzyszące budynkom usługowym: składy lub magazyny, istniejące budynki produkcyjne - z zakazem ich rozbudowy,
      - budynki pomocnicze,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
    - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
    - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - g) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 2,25,
      - minimalna - 0,20,
    - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
    - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C1.KD-Z (ulica Połczyńska) lub B23.KD-L (ulica Poprzeczna),
    - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) dla terenu elementarnego B36.E,
    - c) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 84.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,35 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B37.ZP**:
- 1) przeznaczenie - zieleń urządzone;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zieleń izolacyjna,
    - b) dopuszcza się ciąg pieszy,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) lub C1.KD-Z (ulica Połczyńska),
    - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

### Rozdział 3

#### C.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (C)

- § 85.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,90 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1.KD-Z** (ulica Połczyńska):
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) droga dwujezdniowa (2/2) z obustronnym chodnikiem, przy czym dopuszcza się funkcjonowanie drogi jako jednojezdniowej (1/2) zgodnie ze stanem istniejącym,
    - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 3%,
- e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska) - poprzez teren elementarny KK, B23.KD-L (ulica Poprzeczna),
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 200,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 400,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 86.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 5,66 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C2.G/U**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo lub zabudowy usługowej, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - gazownictwo lub budynki usługowe lub składy lub magazyny,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C1.KD-Z (ulica Połczyńska) lub do ulicy Gnieźnieńskiej (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 87.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,04 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C3.E, C7.E, C8.E, C13.E, C25.E, C26.E, C30.E**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,00,
- minimalna - 0,00,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) tereny elementarne w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren elementarny C7.E w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o szerszym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren elementarny C25.E w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5,
  - d) teren elementarny C26.E w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
  - a) C1.KD-Z (ulica Połczyńska) - w przypadku terenu elementarnego C3.E,
  - b) do ulicy Gnieźnieńskiej (poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren elementarny C6.UO - w przypadku terenu elementarnego C7.E,
  - c) C9.KD-L - w przypadku terenów elementarnych: C8.E, C13.E,
  - d) C23.KD-D (ulica Strażacka) lub do ulicy Kamieniarskiej (poza granicami planu) - w przypadku terenu elementarnego C25.E,
  - e) C23.KD-D (ulica Strażacka) - w przypadku terenu elementarnego C26.E,
  - f) C28.KD-L - w przypadku terenu elementarnego C30.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 88.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,20 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C4.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy, ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym służącą skomunikowaniu z terenami elementarnymi C1.KD-Z (ulica Połczyńska) i C9.KD-L,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C1.KD-Z (ulica Połczyńska) lub C9.KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 89.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 4,99 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C5.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,10,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- j) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie o szerokości co najmniej 12 m, przyległym od strony południowozachodniej do terenu elementarnego C6.UO;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C9.KD-L lub do ulicy Gnieźnieńskiej (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 90.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 4,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C6.UO**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi oświaty lub wychowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki szkolnictwa lub obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki usług zamieszkania zbiorowego lub obiekty usług kultury lub obiekty kultury fizycznej,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - d) liczba kondygnacji:
    - do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do czterech - w przypadku budynków usług zamieszkania zbiorowego,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,25,
    - minimalna - 0,10,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,095 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Gnieźnieńskiej (poza granicami planu) lub do terenu elementarnego C9.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 91.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,43 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C9.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane równolegle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - e) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie przyległym do terenu elementarnego C11.US;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska) - poprzez teren elementarny KK, C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego),
  - b) z ulicą Gnieźnieńską, położoną poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 500,
- b) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
- c) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
- d) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 92.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,05 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C10.U**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ewidencyjnej nr 13/9 obręb 0025,
    - istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne - wyłącznie z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,40,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) budynki pomocnicze, winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej granicę obszaru objętego planem,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem lit. j, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym zakazuje się dodatkowego doświetlania poddasza;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,05 ha;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C9.KD-L, C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) lub do ulicy Gnieźnieńskiej (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z włączeniem istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
    - w budynkach pomocniczych,
    - poza budynkami;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 93.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 8,22 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C11.US**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne lub budynki usługowe związane z funkcją sportowo-rekreacyjną,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 5% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,15,



- minimalna - 0,00,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni działki budowlanej,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- i) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasach o szerokości co najmniej 12 m, przyległych do granic działek budowlanych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1,50 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C9.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 94.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,66 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C12.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) liczba kondygnacji - do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,10,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie przyległym do terenu elementarnego C9.KD-L;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,50 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C9.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 95.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,84 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C14.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy lub ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym, służącą skomunikowaniu z terenami elementarnymi C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) i C9.KD-L,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) lub C9.KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 96.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,22 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C15.KD-Z** (ulica Dobrzyckiego):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,

- b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - e) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie przyległym do terenu elementarnego C11.US;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
- a) z terenami elementarnymi: F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - poprzez teren elementarny KK, C9.KD-L, C28.KD-L,
  - b) z ulicą Gnieźnieńską, położoną poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 225, DN 500,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 400, DN 600,
  - c) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - d) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.
- § 97. Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,78 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem C16.MW/U:**
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
    - c) liczba kondygnacji - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
    - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 2,25,
      - minimalna - 0,50,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) dopuszcza się usługi uciążliwe;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym zakazuje się dodatkowego doświetlania poddaszy;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,13 ha;
  - 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C19.KD-D,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
    - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
      - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z włączeniem istniejących budynków mieszkalnych,
      - poza budynkami;
  - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 98. Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,02 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem C17.MN/U:**
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
    - b) dopuszcza się budynki usługowe - warsztaty naprawy samochodów,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
    - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 35°-50° lub mniejszym,

- f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,30,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się usługi uciążliwe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C19.KD-D lub C28.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 99.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,13 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C18.KD-Z** (ulica Gnieźnieńska):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga dwujezdniowa (2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową obustronną lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym i szerszym - w części określonej na rysunku planu, zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: C19.KD-D, C23.KD-D (ulica Strażacka),
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu,
  - c) z ulicami: Kamieniarską i Paderewskiego, położonymi poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 150, DN 160, DN 200, DN 250,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 300, DN 400,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 100.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,59 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C19.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników na odcinku drogi o szerokości mniejszej niż 8 m,
    - miejsca postojowe na odcinku drogi o szerokości nie mniejszej niż 8 m,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: C18.KD-Z (ulica Gnieźnieńska), C28.KD-Z;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 100,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 160,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 101.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,09 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C20.U,P:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - towarzyszące budynkom usługowym: składy lub magazyny, istniejące budynki produkcyjne - z zakazem ich rozbudowy,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C19.KD-D lub C23.KD-D (ulica Strażacka),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 102.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,14 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C21.U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - garaże,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 15 m, przy czym dopuszcza się części budynków, takie jak wieże o wysokości do 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 6 m - w przypadku budynków garażowych,
  - d) liczba kondygnacji - do czterech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,00,
    - minimalna - 0,50,

- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., montowane na dachach budynków, o wysokości do 10 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C23.KD-D (ulica Strażacka),
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 103.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,14 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C22.KS**:

- 1) przeznaczenie - parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) naziemne miejsca postojowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: C23.KD-D (ulica Strażacka), C28.KD-L;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 104.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,47 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C23.KD-D** (ulica Strażacka):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - prowadzenie usług handlu i lokalizację budynków usługowych nietrwale związanych z gruntem o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup> - na części terenu elementarnego, położonej pomiędzy terenami elementarnymi C18.KD-Z i C24.U,P,
    - miejsca postojowe sytuowane równolegle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: C18.KD-Z (ulica Gnieźnieńska), C28.KD-L,
  - b) z ulicą Kamieniarską, położoną poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 160,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 150, DN 200, DN 300, DN 600,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 105.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 5,65 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C24.U,P**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - towarzyszące budynkom usługowym: składy lub magazyny, istniejące budynki produkcyjne - z zakazem ich rozbudowy,
    - budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,40 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C23.KD-D (ulica Strażacka) lub do ulicy Kamieniarskiej (poza granicami planu),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 106.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,28 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C27.KS**:

- 1) przeznaczenie - parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) naziemne miejsca postojowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: C23.KD-D (ulica Strażacka), C28.KD-L,
  - b) z ulicą Kamieniarską, położoną poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 107.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,70 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C28.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F25.KD-L - poprzez teren elementarny KK, C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego), C19.KD-D, C23.KD-D (ulica Strażacka);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - b) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 108.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,85 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C29.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) liczba kondygnacji - do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 35° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,30,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,70 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C28.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 109.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,47 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C31.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy lub ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym służącą skomunikowaniu z terenami elementarnymi C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) i C28.KD-L,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) lub C28.KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

### Rozdział 3

#### D.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (D)

- § 110.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,20 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1.KD-D**:
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
    - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%, w tym między innymi w pasie o szerokości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym KK;
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: E10.KD-Z, D6.KD-L;
  - 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 800, DN 1000,
    - b) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
    - c) sieć ciepłownicza istniejąca, napowietrzna - o średnicy DN 80,
    - d) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
    - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.
- § 111.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,97 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D2.U**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki usługowe - budynki szkolnictwa przedszkolnego i wychowania lub zakładów opieki medycznej lub zakładów opiekuńczo-leczniczych lub obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
    - b) dopuszcza się: budynki muzeów lub bibliotek lub domy kultury,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
    - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
    - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - g) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,50,
      - minimalna - 0,25,
    - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
    - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) budynki winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym D5.P/U;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E11.KD-Z (ulica Słowiańska) lub D1.KD-D,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 112.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,09 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D3.E, D8.E, D12.E, D14.E, D20.E, D26.E, D29.E, D30.E, D33.E, D35.E, D36.E, D42.E**:
- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
    - c) przekrycie - płaskie o kącie 5° lub mniejszym,
    - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
    - e) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,00,
      - minimalna - 0,00,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;



- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - tereny elementarne, z wyłączeniem: D3.E, D8.E, D12.E, D42.E, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
  - a) D1.KD-D - w przypadku terenu elementarnego D3.E,
  - b) D6.KD-L - w przypadku terenów elementarnych: D8.E, D12.E,
  - c) D23.KD-L (ulica Wenedów) - pośrednio poprzez teren elementarny D15.KD-W - w przypadku terenu elementarnego D14.E,
  - d) D23.KD-L (ulica Wenedów) - pośrednio poprzez teren elementarny D18.MW,U - w przypadku terenu elementarnego D20.E,
  - e) F1.KD-Z (ulica Połczyńska) - w przypadku terenów elementarnych: D26.E, D35.E,
  - f) D23.KD-L (ulica Wenedów) - pośrednio poprzez teren elementarny D27.KD-W - w przypadku terenu elementarnego D29.E,
  - g) D31.KD-L - w przypadku terenu elementarnego D30.E,
  - h) D31.KD-L lub D38.KD-D - pośrednio poprzez teren elementarny D32.MW,U - w przypadku terenu elementarnego D33.E,
  - i) F1.KD-Z (ulica Połczyńska) - pośrednio poprzez teren elementarny D34.MW/U - w przypadku terenu elementarnego D36.E,
  - j) E11.KD-Z (ulica Słowiańska) - pośrednio poprzez teren elementarny D41.P/U - w przypadku terenu elementarnego D42.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 113.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,02 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D4.G**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - gazownictwo (stacja redukcyjna),
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,60,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D1.KD-D;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 114.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,96 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D5.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z pkt 4c;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe - z wyłączeniem budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) liczba kondygnacji - do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,95,
    - minimalna - 0,25,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 3% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,12 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L lub D1.KD-D,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w granicach części działki ewidencyjnej nr 256/10 obręb 0022 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby terenu elementarnego D7.MW/U;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 115.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,22 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D6.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników na odgałęzieniach drogi o szerokości mniejszej niż 15 m, obsługujących tereny elementarne: D9.U, D10.U, D11.P/U, D12.E,
    - ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%, w tym między innymi w pasie o szerokości co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym KK;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: E11.KD-Z (ulica Słowiańska), B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - poprzez teren elementarny KK, D23.KD-L (ulica Wenedów), D1.KD-D, D22.KD-D (ulica Wenedów);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 150, DN 160,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 400,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 1000,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza istniejąca:
    - napowietrzna - o średnicy DN 80,
    - o średnicy: DN 80, DN 100, DN 200, DN 500,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 116.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,68 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D7.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy:
    - do 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 75% powierzchni działki budowlanej - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej pod budynki usługowe,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,75,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 3% powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod budynki usługowe,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej, wzdłuż terenu elementarnego D.11.P/U w pasie o szerokości co najmniej 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w lit. c tiret trzecie, na terenie elementarnym D5.P/U - w granicach części działki ewidencyjnej nr 256/10 obręb 0022;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 117.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,27 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D9.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe - z wyłączeniem budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,25,
    - minimalna - 0,25,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 118.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,47 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D10.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - od dwóch do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,25,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L lub E11.KD-Z (ulica Słowiańska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 119.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 12,92 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D11.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe, z zastrzeżeniem lit. j,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,

- e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 75% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,10,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 3% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na produkcję w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, określonej na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E11.KD-Z (ulica Słowiańska), D6.KD-L lub D23.KD-L (ulica Wenedów) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez tereny elementarne D15.KD-W lub D16.KD-W,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 120.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D13.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - od czterech do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30-50°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,90,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
  - j) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) lub D22.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 121.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,23 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D15.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 9 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym D23.KD-L (ulica Wenedów),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) dla terenów elementarnych: D11.P/U, D14.E;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 122.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,23 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D16.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 9 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym D23.KD-L (ulica Wenedów),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) dla terenu elementarnego D11.P/U;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 123.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,15 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D17.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 124.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D18.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - od czterech do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30-50°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,90,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych w istniejących budynkach mieszkalnych,
  - j) zakaz zwiększania liczby budynków;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L, D23.KD-L (ulica Wenedów) lub D22.KD-D,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
- c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami,
- d) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej:
  - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) dla terenu elementarnego D20.E,
  - do terenu elementarnego D22.KD-L dla terenu elementarnego D21.C;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 125.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,25 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D19.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 6,5 m,
  - c) liczba kondygnacji - jedna,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,25,
    - minimalna - 0,20,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D6.KD-L, D23.KD-L (ulica Wenedów),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 126.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,01 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D21.C**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - ciepłownictwo,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - c) przekrycie o kącie 40° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,60,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D22.KD-D – pośrednio poprzez teren elementarny D18.MW,U;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 127.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,48 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D22.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: D6.KD-L, D23.KD-L (ulica Wenedów);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 150,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 300, DN 1000,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 100, DN 200,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 128.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,57 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D23.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe sytuowane prostopadłe do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: E11.KD-Z (ulica Słowińska), B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - poprzez teren elementarny KK), D6.KD-L, D31.KD-L, D22.KD-D, D38.KD-D, D15.KD-W, D16.KD-W, D27.KD-W;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 150, DN 160,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 160, DN 200, DN 300, DN 800, DN 1000,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 50, DN 200, DN 500, DN 600,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 129.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,58 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D24.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się ciąg pieszy lub ścieżkę rowerową lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym służącą skomunikowaniu z terenami elementarnymi D23.KD-Z i F1.KD-Z (ulica Połczyńska),
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska) lub D23.KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) nakaz zastosowania oświetlenia lampami o charakterze parkowym.

**§ 130.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,66 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D25.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - od trzech do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 9° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,90,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny D27.KD-W lub D31.KD-L - pośrednio poprzez teren elementarny D27.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w lit. b,
    - poza budynkami na działce objętej inwestycją, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 131.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D27.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: D23.KD-L (ulica Wenedów), D31.KD-L,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) lub D31.KD-L dla terenów elementarnych: D25.MW,U, D28.MW,U, D29.E;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa o minimalnej średnicy  $\varnothing$  110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy DN 80,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,



- f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 132.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,60 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D28.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - od trzech do pięciu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 9° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,90,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów) - D31.KD-L – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny D27.KD-W,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w lit. b,
    - poza budynkami na działce objętej inwestycją, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 133.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,70 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D31.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), D23.KD-L (ulica Wenedów), D27.KD-W;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 90, DN 110,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300, DN 315,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 80, DN 125, DN 600,

- planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
- f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 134.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,21 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D32.MW,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m,
  - c) liczba kondygnacji - od trzech do pięciu,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 9° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,90,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych w istniejących budynkach mieszkalnych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D23.KD-L (ulica Wenedów), D31.KD-L lub D38.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej budynków,
    - poza budynkami na działce objętej inwestycją, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem,
  - d) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D31.KD-L lub D38.KD-D – dla terenu elementarnego D33.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 135.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 5,57 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D34.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 18 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do 9 m - w przypadku budynków usługowych,
  - d) liczba kondygnacji:
    - od trzech do pięciu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do dwóch - w przypadku budynków usługowych,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 9° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,45,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 15% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami usługowymi,

- 20% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami mieszkalno-usługowymi,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- j) budynki, o których mowa w lit. a winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym D40.US,
- k) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej, wzdłuż terenu elementarnego D41.P/U;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska), D31.KD-L, D38.KD-D lub D43.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w lit. b,
    - poza budynkami, przy czym, co najmniej 40% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem,
  - d) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska) dla terenu elementarnego D36.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 136.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,37 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D37.U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe z wyłączeniem budynków usług handlu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) liczba kondygnacji - do trzech,
  - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,75,
    - minimalna - 0,25,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 137.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,43 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D38.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - miejsca postojowe sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
    - miejsca postojowe na potrzeby terenu elementarnego D40.US,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym D23.KD-L (ulica Wenedów);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 160,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 400,
  - c) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - d) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 138.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,22 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D39.KG**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa garażowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
  - c) liczba kondygnacji - jedna,
  - d) geometria dachów - dachy o ujednoliconym kształcie,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 90% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,90,
    - minimalna - 0,50,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,002 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D38.KD-D;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 139.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D40.US**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się budynek pomocniczy,
  - c) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 5% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,05,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego D38.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego D38.KD-D;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 140.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,45 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D41.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do pięciu - w przypadku budynków usługowych,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,00,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E11.KD-Z (ulica Słowiańska), D23.KD-L (ulica Wenedów), D43.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E11.KD-Z (ulica Słowiańska) dla terenu elementarnego D42.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 141.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **D43.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - miejsca postojowe sytuowane prostopadle do krawędzi jezdni,
    - miejsca postojowe na potrzeby terenu elementarnego D40.US,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym E11.KD-Z (ulica Słowiańska);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 100,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza istniejąca - o średnicy DN 100,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

### Rozdział 3

#### E.

#### USTALENIA SZCZEGÓLWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (E)

- § 142.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,34 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1. U:**
- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego na działce budowlanej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki usługowe, na terenie działki budowlanej dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wbudowany lub dobudowany o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
    - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
    - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-35°,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 0,80,
      - minimalna - 0,20,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E3.KD-D,
    - b) liczba miejsc postojowych:
      - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11, z zastrzeżeniem tiret drugie,
      - dopuszcza się minimum 1 miejsce postojowe na dwa lokale mieszkalne,
    - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
      - w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
      - poza budynkami, przy czym dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenu elementarnego E3.KD-D;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 143.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,35 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2.MW/U:**
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
    - c) liczba kondygnacji - do trzech,
    - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-35°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 0,80,
      - minimalna - 0,20,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E3.KD-D,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
    - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
      - w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
      - poza budynkami, przy czym dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenu elementarnego E3.KD-D;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 144.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,73 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E3.KD-D:**
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) droga jednojezdniowa,
    - b) dopuszcza się:

- niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym na potrzeby terenów elementarnych: E1.U, E2.MW/U, KK, E4.U,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym E10.KD-Z;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 400,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - d) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 145.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,54 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E4.U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-35°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,80,
    - minimalna - 0,20,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E3.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych:
    - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dopuszcza się minimum 1 miejsce postojowe na dwa lokale mieszkalne,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - poza budynkami, przy czym dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenu elementarnego E3.KD-D;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 146.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,27 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E5.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,40,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E3.KD-D;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 147.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,14 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E6.KD-Z** (ulica Wołyńska):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) przejście nad linią kolejową, położoną poza granicami planu, w formie wiaduktu,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
- a) z terenem elementarnym E10.KD-Z,
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu, w formie, o której mowa w pkt 2 lit. c;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 400,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 300,
  - c) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 148.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,34 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E7.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,90,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E10.KD-Z,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 149.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,34 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E8.UK**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa - usługi kultu religijnego,
  - b) dopuszczalne - zabudowa usługowa niekolidująca z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe - budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki zamieszkania zbiorowego,
    - budynki oświaty i wychowania,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci pod kątem 12° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,60,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,



- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E10.KD-Z,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 150.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,49 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E9.MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) liczba kondygnacji - od dwóch do czterech,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem 20°-60°,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,55,
    - minimalna - 0,40,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,07 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E10.KD-Z,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 151.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 4,37 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E10.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową jednostronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie wschodniej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: B14.KD-Z (ulica Lechicka) - poprzez teren elementarny KK, E6.KD-Z (ulica Wołyńska), E11.KD-Z (ulica Słowiańska), E28.KD-Z, D1.KD-D,
  - b) z terenem elementarnym E30.KD-Z poprzez łącznik w granicach terenu elementarnego E28.KD-Z;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 130, DN 160, DN 200, DN 400,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 160, DN 200, DN 250,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 400, DN 600, DN 800,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy DN 65,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,

- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 152.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 4,62 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E11.KD-Z**

(ulica Słowińska):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%, w tym między innymi w pasie o szerokości co najmniej 3 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym D2.U,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie południowej i w pasie, o którym mowa w lit. c, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), E10.KD-Z, D6.KD-L, D23.KD-L (ulica Wenedów), E24.KD-D, E25.KD-D;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 150, DN 160, DN 225, DN 400,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 160, DN 200, DN 300,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300, DN 400, DN 500, DN 600, DN 800,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy: DN 50, DN 150, DN 600,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 153.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,38 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E12.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 16 m,
  - d) liczba kondygnacji nowej zabudowy - od trzech do czterech, przy czym trzecia lub czwarta kondygnacja w poddaszu,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,50, a w przypadku działki ewidencyjnej nr 18 obręb 0022 - 3,30,
    - minimalna - 0,40,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej na działce ewidencyjnej nr 19/18 obręb 0023, wzdłuż terenu elementarnego E13.P/U;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3, przy czym, w przypadku budynku położonego na działce ewidencyjnej nr 18 obręb 0023, nie stosuje się:
  - a) zakazu, o którym mowa w § 7 pkt 3 lit. f - w odniesieniu do pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji podziemnej,
  - b) zapisów § 7 pkt 3 lit. l;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,12 ha;

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E10.KD-Z lub E11.KD-Z (ulica Słowiańska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami, przy czym, co najmniej 30% wymaganej liczby miejsc postojowych winno znajdować się w budynkach, z wyłączeniem działek budowlanych już zabudowanych zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 154.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 18,10 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E13.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,95,
    - minimalna - 0,30,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obejmuje się ochroną konserwatorską budynek położony na działce ewidencyjnej nr 57 obręb 0023 (Lechicka 51c), wskazany na rysunku planu – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E10.KD-Z, E11.KD-Z (ulica Słowiańska) lub E24.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 155.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,09 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**E14.E, E15.E, E16.E, E17.E, E20.E, E23.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny E23.E w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
  - a) E11.KD-Z (ulica Słowiańska) - w przypadku terenów elementarnych: E14.E, E15.E,
  - b) E10.KD-Z - w przypadku terenu elementarnego E16.E,
  - c) E24.KD-D - w przypadku terenów elementarnych: E17.E, E20.E,
  - d) E25.KD-D - w przypadku terenu elementarnego E23.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 156.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,95 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E18.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,30,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E24.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 157.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,34 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E19.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,30,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E24.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 158.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,96 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E21.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,30,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E24.KD-D lub E25.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 159.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 2,20 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E22.UC**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe - budynki usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> lub zblokowane ze sobą budynki usługowe, wykorzystujące wspólne, ogólnodostępne powiązania komunikacyjne,
  - b) dopuszcza się:
    - stację paliw i myjnię dla samochodów towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. a,
    - zadaszenie miejsc postojowych poza budynkami,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - d) liczba kondygnacji - do czterech,
  - e) geometria dachów - dowolne,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,90,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w przestrzeni wydzielającej zespoły miejsc postojowych,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1,00 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E25.KD-D lub F1.KD-Z,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej budynków,
    - poza budynkami na terenie działki objętej inwestycją;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 160.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,54 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E24.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników na odcinku drogi o szerokości mniejszej niż 10 m,
    - miejsca postojowe na odcinku drogi o szerokości nie mniejszej niż 10 m,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), E11.KD-Z (ulica Słowiańska);
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 100,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 300,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,

- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 161.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,49 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E25.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), E11.KD-Z (ulica Słowiańska);
- 6) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa planowana o średnicy DN 100,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej planowana o średnicy DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej planowana o średnicy DN 300,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 162.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 53,87 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E26.ZD**:

- 1) przeznaczenie - ogród działkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) ogród działkowy wraz ze wszystkimi jego składowymi w rozumieniu przepisów szczególnych, takimi jak: działki, teren ogólny ogrodu, infrastruktura ogrodowa, altany działkowe,
  - b) dla budynków będących infrastrukturą ogrodową obowiązuje:
    - wysokość - do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
    - geometria dachów - dowolne,
    - łączna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni terenu elementarnego,
  - d) odległość altan działkowych i budynków będących infrastrukturą ogrodową od linii rozgraniczających - co najmniej 10 m;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z, E10.KD-Z, E26.KD-L, E24.KD-D lub E25.KD-D;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 163.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,76 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E27.KD-L** (ulica Działkowa):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową jednostronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), E28.KD-Z;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 110,
  - b) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,

- c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11,
- d) napowietrzna linia elektroenergetyczna, określona na rysunku planu, przeznaczona do usunięcia lub przeniesienia jako podziemna.

**§ 164.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,85 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E28.KD-Z:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z jedno - lub obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednostronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) przejście w formie wiaduktu nad linią kolejową, położoną poza granicami planu oraz nad łącznikiem drogowym o szerokości pasa 30 m, pomiędzy terenami elementarnymi E10.KD-Z i E.30KD-Z,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających - 60 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: E27.KD-L (ulica Działkowa), E31.KD-L (ulica Działkowa), a także: E10.KD-Z, E30.KD-Z - poprzez łącznik drogowy usytuowany pod wiaduktem, o którym mowa w pkt 2 lit. c,
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu, w formie, o której mowa w pkt 2 lit. c oraz z dalszym, planowanym przebiegiem drogi, oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, o którym mowa w § 1 ust. 1, symbolem 014.KD.Z;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11,
  - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna, określona na rysunku planu, przeznaczona do usunięcia lub przeniesienia jako podziemna.

**§ 165.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,68 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E29.U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
  - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,40,
    - minimalna - 0,10,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,50 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego E31.KD-L,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 166.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,32 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E30.KD-Z:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową jednostronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie wschodniej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem elementarnym E31.KD-L (ulica Działkowa),
  - b) z terenem elementarnym E10.KD-Z poprzez łącznik drogowy w granicach terenu elementarnego E28.KD-Z,
  - c) z dalszym, planowanym przebiegiem drogi poza granicami planu;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11,
  - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna, określona na rysunku planu, przeznaczona do usunięcia lub przeniesienia jako podziemna.

**§ 167.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,32 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E31.KD-L** (ulica Działkowa):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową jednostronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: E28.KD-Z, E30.KD-Z;
- 4) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11,
  - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna, określona na rysunku planu, przeznaczona do usunięcia lub przeniesienia jako podziemna.



### Rozdział 3

#### F.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA STRUKTURALNA (F)

- § 168.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 3,58 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F1.KD-Z** (ulica Połczyńska):
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) droga dwujezdniowa (2/2) z obustronnym chodnikiem, przy czym dopuszcza się funkcjonowanie drogi jako jednojezdniowej (1/2) zgodnie ze stanem istniejącym,
    - b) dopuszcza się:
      - ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
      - miejsca postojowe,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
    - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie wschodniej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
    - a) z terenami elementarnymi: C1.KD-Z (ulica Połczyńska) - poprzez teren elementarny KK, E11.KD-Z (ulica Słowiańska), F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego), D31.KD-L, C9.KD-L - poprzez teren elementarny KK, E27.KD-L (ulica Działkowa), F24.KD-L (ulica Sarzyńska), E24.KD-D, E25.KD-D,
    - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu;
  - 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 100, DN 110, DN 160, DN 200, DN 225, DN 400, DN 500,
    - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 110, DN 150, DN 200,
    - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 300, DN 400, DN 600,
    - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
    - e) sieć ciepłownicza:
      - istniejąca - o średnicy: DN 80, DN 100, DN 150,
      - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
    - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
    - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.
- § 169.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 6,28 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F2.P/U**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
    - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
    - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
    - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - g) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,50,
      - minimalna - 0,25,
    - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
    - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) nakaz utrzymania lub uzupełnienia zieleni wysokiej przy granicach z terenami elementarnymi KK i F3.KD-Z;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska),
- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 170.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,27 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F3.KD-Z** (ulica Dobrzyckiego):

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa (1/2 lub 2/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się:
    - jednojezdniową drogę odbarczającą (1/2),
    - ścieżkę rowerową jedno - lub obustronną, lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - miejsca postojowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 37 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - e) dopuszcza się dosadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie południowej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: C15.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - poprzez teren elementarny KK, F1.KD-Z (ulica Połczyńska), F11.KD-D, F5.KD-W, F12.KD-W;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicach: DN 110, DN 160, DN 500, DN 600,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicach: DN 90, DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicach: DN 300, DN 400, DN 500,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 171.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 6,45 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F4.P/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,25,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m - z wyłączeniem wspólnej granicy z terenem elementarnym F6.MW/U i przypadków, o których mowa w lit. k,
  - k) nakaz utrzymania lub uzupełnienia zieleni wysokiej przy granicach działek budowlanych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,40 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny F5.KD-W, lub F11.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 172.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,27 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F5.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się:
    - niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 17 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego);
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 173.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,89 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F6.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
  - d) liczba kondygnacji:
    - od trzech do pięciu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do pięciu - w przypadku budynków usługowych,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 3,00,
    - minimalna - 0,50,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 15% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami usługowymi,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych w budynkach mieszkalno-usługowych,
  - k) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej na działce ewidencyjnej nr 69/6 obręb 0025, wzdłuż terenu elementarnego F4.P/U;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,25 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F1.KD-Z (ulica Połczyńska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 174.** Ustalenia dla terenów elementarnych o łącznej powierzchni 0,01 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**F7.E, F16.E, F22.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
  - c) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,00,
    - minimalna - 0,00,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) tereny elementarne, z wyłączeniem F22.E, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren elementarny F16.E w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5,
  - c) teren elementarny F22.E w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego:
  - a) F1.KD-Z (ulica Połczyńska) - w przypadku terenu elementarnego F7.E,
  - b) F18.KD-D - pośrednio poprzez teren elementarny F15.MW/U, F25.KD-L - pośrednio poprzez tereny elementarne: F14.ZP, F15.MW/U lub F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - pośrednio poprzez tereny elementarne: F12.KD-W, F15.MW/U - w przypadku terenu elementarnego F16.E,
  - c) F24.KD-L (ulica Sarzyńska) - w przypadku terenu elementarnego F22.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na przyległe tereny dróg.

**§ 175.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,93 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F8.P/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki pomocnicze,
    - wiaty niebędące obiektami pomocniczymi,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) budynki, o których mowa w lit. b winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym F1.KD-Z;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F24.KD-L (ulica Sarzyńska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 176.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F9.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
  - c) liczba kondygnacji - do dwóch,

- d) przekrycie - płaskie, o kącie 5° lub mniejszym,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 0,50,
    - minimalna - 0,00,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F24.KD-L (ulica Sarzyńska),
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 177.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,94 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F10.UZ**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi zdrowia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej lub zakładów opiekuńczo-leczniczych,
  - b) dopuszcza się park przyszpitalny,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do trzech,
  - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-40°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,95,
    - minimalna - 0,40,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz utrzymania lub uzupełnienia zieleni wysokiej wzdłuż terenu elementarnego F9.E, w pasie o szerokości co najmniej 12 m,
  - k) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w strefie potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,40 ha;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F24.KD-L lub F11.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 178.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,79 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F11.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane jednostronnie, równoległe do krawędzi jezdni,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego), F24.KD-L (ulica Sarzyńska), F18.KD-D, F20.KD-D;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 110, DN 600,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 160, DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: DN 200, DN 600,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,

- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 179.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,24 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F12.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) dla terenów elementarnych: F13.KS, F14.ZP, F15.MW/U, F16.E i F17.P/U;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 180.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F13.KS**:

- 1) przeznaczenie - parking publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) naziemne miejsca postojowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - c) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w przestrzeni wydzielającej zespoły miejsc postojowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - pośrednio poprzez teren elementarny F12.KD-W;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb dopuszcza się wszelkie sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 181.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,50 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F14.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) dopuszcza się, w części przyległej do terenu elementarnego F25.KD-L, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - d) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż terenu elementarnego KK,
  - e) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w części terenu elementarnego, o którym mowa w lit. b);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F18.KD-D, F20.KD-D, F25.KD-L lub F3.KD-Z - pośrednio poprzez teren elementarny F12.KD-W,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F25.KD-L dla terenów elementarnych: F15.MW/U, F16.E;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 182.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,43 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F15.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się budynki pomocnicze - budynki garażowe wielostanowiskowe podziemne,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczba kondygnacji - do czterech,
  - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,50,
    - minimalna - 0,25,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 10% powierzchni działki budowlanej - w przypadku zabudowy budynkami usługowymi,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej, z uwzględnieniem linii zabudowy, wzdłuż terenu elementarnego F17.P/U;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,17 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F18.KD-D, F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) – pośrednio poprzez teren elementarny F12.KD-W lub F25.KD-L - pośrednio poprzez teren elementarny F14.ZP,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a,
    - w budynkach garażowych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
    - poza budynkami,
  - d) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) lub F18.KD-D dla terenu elementarnego F16.E;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 183.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,59 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F17.P/U**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki przeznaczone na produkcję lub budynki magazynowe lub składy lub budynki usługowe,
    - b) dopuszcza się budynki pomocnicze,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
    - d) liczba kondygnacji - do trzech,
    - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, albo dachy szedowe,
    - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - g) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,50,
      - minimalna - 0,20,
    - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
    - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,50 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) część terenu elementarnego, określona na rysunku planu, w granicach strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F11.KD-D, F18.KD-D lub F3.KD-Z (ulica Dobrzyckiego) - pośrednio poprzez teren elementarny F12.KD-W,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 184.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,15 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F18.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa,
  - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenem elementarnym F11.KD-D;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - b) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 185.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,83 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F19.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
  - b) dopuszcza się budynki usługowe na działce ewidencyjnej nr 95 obręb 0025,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 9 m - w przypadku zabudowy lokalizowanej od strony terenu elementarnego F18.KD-D,
  - d) liczba kondygnacji:
    - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do dwóch, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku zabudowy lokalizowanej od strony terenu elementarnego F18.KD-D,
  - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,20,
    - minimalna - 0,20,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone od strony terenu elementarnego F18.KD-D dotyczą drugiego szeregu zabudowy możliwej do realizacji,
  - j) istniejące budynki mogą być rozbudowywane przy zapewnieniu jednolitego charakteru,
  - k) budynki usługowe, o których mowa w lit. b, należy sytuować bezpośrednio przy granicy z działką ewidencyjną nr 94 obręb 0025,
  - l) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych i usług handlu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,028 ha;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F20.KD-D, F18.KD-D lub F11.KD-D,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
  - c) miejsca postojowe należy lokalizować, w zależności od potrzeb:
    - w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych,
    - poza budynkami;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.



- § 186.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,14 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F20.KD-D**:
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) droga jednojezdniowa,
    - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji - z terenami elementarnymi: F25.KD-L, F11.KD-D;
  - 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy DN 110,
    - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy DN 200,
    - c) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
    - d) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
    - e) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.
- § 187.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,07 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F21.U**:
- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) budynki usługowe,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
    - c) liczba kondygnacji - do trzech,
    - d) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°-40°,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 1,95,
      - minimalna - 0,40,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej,
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w strefie potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach:
    - a) terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F24.KD-L, F11.KD-D lub F25.KD-L – pośrednio poprzez teren elementarny F23.ZP,
    - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.
- § 188.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,13 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F23.ZP**:
- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zieleń izolacyjna,
    - b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
    - d) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) teren elementarny w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F25.KD-L lub F20.KD-D,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego F25.KD-L dla terenu elementarnego F21.U;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**§ 189.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 0,89 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F24.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
    - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednostronną lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
    - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5 - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: F1.KD-Z (ulica Połczyńska), F11.KD-D,
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 110, DN 225,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 110, DN 160, DN 200,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy DN 300,
  - d) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - e) sieć ciepłownicza:
    - istniejąca - o średnicy DN 80,
    - planowana - o minimalnej średnicy DN 32,
  - f) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**§ 190.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 1,05 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **F25.KD-L**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa (1/2) z obustronnym chodnikiem,
  - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednostronną lub ścieżkę rowerową zintegrowaną z ciągiem pieszym,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, głównie po stronie wschodniej, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren elementarny w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren elementarny w granicach stref sanitarnych 150 m i 50 m - w części określonej na rysunku planu, wokół cmentarza, o których mowa w § 9 pkt 5 - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami elementarnymi: C28.KD-L - poprzez teren elementarny KK, F18.KD-D, F20.KD-D,
  - b) z częścią ulicy Sarzyńskiej, położonej poza granicami planu;
- 5) wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa istniejąca o średnicy: DN 110, DN 600,
  - b) sieć gazowa śr/c o minimalnej średnicy PE de 63 lub n/c o minimalnej średnicy PE de 90,
  - c) sieć elektroenergetyczna podziemna i sieć oświetlenia ulicznego,
  - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych oraz niewymienionych, lecz niezbędnych dla funkcjonowania obszaru miasta i obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 11.

**Rozdział 3**  
**G.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**TEREN KOLEI KK**

- § 191.** Ustalenia dla terenu elementarnego o powierzchni 5,30 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK**:
- 1) przeznaczenie - teren kolei;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) drogi szynowe kolejowe, budynki transportu i łączności, obiekty infrastruktury technicznej; część linii kolejowej Koszalin Wąskotorowy - Bobolice,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
    - c) liczba kondygnacji - do dwóch,
    - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°,
    - e) powierzchnia zabudowy - do 10% powierzchni działki budowlanej,
    - f) intensywność zabudowy:
      - maksymalna - 0,20,
      - minimalna - 0,00,
    - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
    - h) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) teren elementarny w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-50, o którym mowa w § 7 pkt 1, chronionego na mocy przepisów szczególnych,
    - b) budynki wskazane na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-50, o którym mowa w § 7 pkt 1, chronione na mocy przepisów szczególnych;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu - części terenu elementarnego, określone na rysunku planu, w granicach:
    - a) terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4, o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza, o której mowa w § 9 pkt 5;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp do drogi publicznej - do przyległych terenów dróg,
    - b) obowiązek zapewnienia ciągłości powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami dróg, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11.

**Rozdział 4**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

- § 192.** Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziałach: 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na ich niewystępowanie.
- § 193.** Dla wszystkich terenów elementarnych ustala się stawkę procentową w wysokości 30% 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.
- § 194.** 1. Traci moc uchwała Nr XVII/217/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 grudnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego między linią kolejki wąskotorowej, ulicą Lechicką, terenami przemysłowo-usługowymi wzdłuż ulicy Słowińskiej oraz terenami przemysłowo-usługowymi położonymi na zachód od ulicy Wenedów w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 387).
2. W granicach planu tracą moc uchwały:
- 1) Nr XV/152/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 października 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 116, poz. 2047, z późn. zm.);
  - 2) Nr XLV/665/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cmentarza Komunalnego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3167).
- § 195.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 196.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koszalinie

**Krystyna Kościńska**