



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 marca 2018 r.

Poz. 1203

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, uchwala 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 - wrys z 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 podstawowym - 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 połąci 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) naporowietrzne 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 niżej 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 m²;
- 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 nadziemnej 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 zwirowo-roślinną 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 m²;
- 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 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 14) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² 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 m² 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 m²,
 - 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 umieszczanie 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; przęsła 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 uszkodzania,
 - 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 umieszczane,
 - 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 umieszczane,
 - 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 rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską, wynikającą wyłącznie ze złego stanu technicznego obiektów, potwierdzonego ekspertyzą techniczną; przed dokonaniem rozbiórki 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 $\pm 30^\circ$;
- 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 m², 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 tłoczego;
- 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 tłoczego;
- 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 ciepłych 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej lub na każde rozpoczęte 250 m² 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 m²,
 - 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 tiret 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 jednorodzinymi,
 - 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 Rajczaka), 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 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 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 połąci 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:
 - niewyodrębianie jezdni i chodników,
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadłe 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:
 - niewyodrębianie jezdni i chodników,
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuowane prostopadłe 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,
 - niewyodrębianie jezdni i chodników na odgałęzieniu drogi obsługującej teren elementarny A41.MN,

- miejsca postojowe sytuowane równoległe do krawędzi jezdni, z zastrzeżeniem turet 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 średnicach: 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:
- B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez tereny elementarne B8.MW i B7.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B9.E,
 - B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - pośrednio poprzez tereny elementarne B10.U,P i B7.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B11.E,
 - B23.KD-L (ulica Łużycka) - pośrednio poprzez teren elementarny B29.KD-W - w przypadku terenu elementarnego B26.E,
 - 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:
- w zależności od potrzeb - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11,
 - 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:**

- przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - budynki usługowe,
 - dopuszcza się:
 - towarzyszące budynkom usługowym: składy lub magazyny, istniejące budynki produkcyjne - z zakazem ich rozbudowy,
 - budynki pomocnicze,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - liczba kondygnacji - do trzech,
 - geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,
 - powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,50,
 - minimalna - 0,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,20 ha;
- 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;
- zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren elementarny B7.KD-W,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu elementarnego B23.KD-L (ulica Poprzeczna) dla terenu elementarnego B11.E,
 - liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11;
- 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:**

- przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- zasady zagospodarowania terenu:
 - 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 połąci 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 przekrociu 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 równoległe 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 urządzona;
- 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:
 - niewyodrębianie 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 pieszcy,
 - 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 urządzona;
- 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 urządzona;
- 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 południowo-zachodniej 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 połąci 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 równoległe 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 średnicach: DN 100, DN 225, DN 500,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicach: 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 m² - na części terenu elementarnej, 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 elementarnej, 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 średnicach: 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 elementarnej 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 elementarnej, 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 Słowińska) - 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 m²,
 - 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:
 - niewyodrębianie 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 m²,
 - 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:
 - niewyodrębianie 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 urządzona;

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 prostopadle 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 Słowiańska), 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 Ø 110,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 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 SZCZEGÓŁOWE

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:
 - niewyodrębianie 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 Słowiańska):

- 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. i;
- 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 m²;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe - budynki usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² 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:
 - niewyodrębianie 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 m²,
 - 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 połąci 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 średnicy: DN 110, DN 160, DN 500, DN 600,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej istniejąca o średnicy: DN 90, DN 200,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej istniejąca o średnicy: 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 połąci 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 uwagą 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 Słowiańskiej 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/580/2018
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 8 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnińską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2017 r. do 11 października 2017 r., w terminie wyznaczony do 25 października 2017 r. wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Ze złożonych uwag Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił te uwagi, w których zawarte propozycje dotyczyły wprowadzenia zmian korzystnych dla rozwiązań planistycznych lub wprowadzenia czytelniejszych zapisów ustaleń przyjętych w projekcie planu i nie wymagających powtórzenia procedury uzgadniania i opiniowania oraz wykładania ponownie projektu planu do publicznego wglądu. Dwie uwagi uwzględnione zostały częściowo, z których jedna dotyczyła możliwości wprowadzenia dachów płaskich na projektowanych budynkach o wysokości do 18 m, w tym przypadku Prezydent Miasta ustalił taką możliwość, określając ograniczenia, druga uwaga dotyczyła rozwiązań infrastrukturalnych, dla których doprecyzowano ustalenia, jednak nie wprowadzono nowych terenów elementarnych dla infr, co mogłoby się wiązać z koniecznością powtórzenia procedury sporządzania planu. Uwagi nieuwzględnione dotyczyły m.in. wprowadzenia do ustaleń planu definicji użytych w planie pojęć, zmniejszenia ilości wymaganych miejsc postojowych w budynkach, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych, zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działce, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, rozwiązań infrastrukturalnych.

3. Rada Miejska w Koszalinie postanawia nie uwzględniać uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta i przyjmuje sposób ich rozpatrzenia. Wykaz uwag sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem nieuwzględnienia uwag które nie zostały uwzględnione, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADEę MIEJSKĄ W KOSZALINIE UWAG

Do załącznika nr 3 do uchwały Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r.

Lp.	Pozycja wykazu uwag/ wnoszący uwagę/treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy / symbol w planie	uzasadnienie
1	2	3	4
Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2017 r. do 11 października 2017 r.			
1.	2.3. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Dot. § 65 pkt 2 lit. f, tiret pierwsze: Wprowadzić zmiany: -- dachy płaskie na budynkach o wysokości zabudowy do 18 m	B16. MW,U działki nr: 650/1, 650/2, 650/3, 650/4, 650/5 w Obr. nr 0022	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Dopisano możliwość dachów płaskich na budynkach wyższych niż 14 m, ale wyłącznie na częściach o wysokości do 14 m, przy czym dachy płaskie nie mogą zajmować więcej niż 50% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym. Nie dopuszczono budynków o wys. 18 m w całości przekrytych dachem płaskim ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i uniknięcia dysproporcji projektowanej zabudowy z już istniejącą w sąsiedztwie., której wysokość kształtuje się od 8 do 14 m, oraz od 2 do 4 kondygnacji, przekrytej dachami stromymi lub mansardowymi.

2.	2.4. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Dot. § 65 pkt 2 lit. h: Zdefiniować pojęcie: „intensywność zabudowy“- czy jest to maksymalny i minimalny wskaźnik zabudowy i co oznacza.	B16. MW,U działki nr: 650/1, 650/2, 650/3, 650/4, 650/5 w Obr. nr 0022	w planie nie podaje się definicji określonych w obowiązujących przepisach; wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowano w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art 15 pkt 6.
3.	2.5. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Dot. § 65 pkt 2 lit. i: Zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10%.	B16. MW,U działki nr: 650/1, 650/2, 650/3, 650/4, 650/5 w Obr. nr 0022	Pozostawia się dotychczasowy udział procentowy w wysokości 20%; w okolicy mało jest terenów zieleni, a dla tak dużego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - przewidywane ok. 66 mieszkań - ok. 200 mieszkańców, należy zapewnić w ramach nieruchomości teren zieleni służący mieszkańcom. Przepisy budowlane określają minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla zabudowy wielorodzinnej na poziomie 25%.
4.	2.6. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Dot. § 65 pkt 6 lit. c: Zmniejszyć wymaganą ilość miejsc postojowych w budynkach do 30% ogólnej wymaganej ilości miejsc.	B16. MW,U działki nr: 650/1, 650/2, 650/3, 650/4, 650/5 w Obr. nr 0022	Pozostawia się dotychczasowy udział procentowy miejsc postojowych na poziomie 40%, dzięki temu więcej powierzchni terenu działek można przeznaczyć pod powierzchnię biologicznie czynną, w tym zielen rekreacyjną.
5.	2.7. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki . określenie maksymalnej wysokości kondygnacji podziemnej nad urządzonym terenem.	Tekst ustaleń planu	Wnioskowane określenie maksymalnej wysokości ponad urządzonym terenem nie jest wymagane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.	2.8. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Wyjaśnić zapis - „pochylnia“.	Tekst ustaleń planu	Nie ma potrzeby doprecyzowania zapisu ustaleń w zakresie pojęcia „pochylnia“, użytego w projekcie planu, które ma ogólne znaczenie.
7.	2.9. Inwestycje Budowlane inż. Tadeusz Czernicki Co oznacza interpretacja budynku mieszkalno - usługowego? Jaka jest czytelniejsza interpretacja tego zapisu?	Tekst ustaleń planu	Pytanie nie stanowi uwagi.
8.	3.3. Przedsiębiorstwo Budowlano - Inżynieryjne Kobet Sp. z o.o. - zdefiniować pojęcie: „intensywność zabudowy“- czy jest to maksymalny i minimalny wskaźnik zabudowy i co oznacza	D34. MW/U działka nr: 243 obr. nr 0022	W planie nie podaje się definicji określonych w obowiązujących przepisach; wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowano w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art 15 pkt 6.
9.	3.4. Przedsiębiorstwo Budowlano - Inżynieryjne Kobet Sp. z o.o. zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10%.	D34. MW/U działka nr: 243 obr. nr 0022	Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25% odpowiada minimalnemu wskaźnikowi określonym w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopisano wskaźnik dla zabudowy budynkami mieszkaniowo - usługowymi - 20%.
10.	3.5. Przedsiębiorstwo Budowlano - Inżynieryjne Kobet Sp. z o.o. -wyjaśnić zapis czy dostęp do dróg publicznych F1.KD-Z, D31.KD-L, D38.KD-D oznacza możliwość zjazdów z tych terenów na teren elementarny D34.MW/U.	D34. MW/U działka nr: 243 obr. nr 0022	Pytanie nie stanowi uwagi.
11.	3.6. Przedsiębiorstwo Budowlano - Inżynieryjne Kobet Sp. z o.o. zmniejszyć wymaganą ilość miejsc postojowych w budynkach - do 30% ogólnej wymaganej ilości miejsc.	D34. MW/U działka nr: 243 obr. nr 0022	Pozostawiono dotychczasowy udział procentowy miejsc postojowych lokalizowanych w budynkach na poziomie 40%, dzięki temu więcej powierzchni terenu działek można przeznaczyć pod powierzchnię biologicznie czynną, w tym zielen rekreacyjną.

12.	5.1. TOPSERVICE4YOU Sp. z o.o. Wprowadzić zmianę maksymalnej wysokości zabudowy na 5 kondygn., o maksymalnej wysokości 18 m,	A36.MW/U działka nr 74, obr. nr 0022	Maksymalną wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji pozostawia się bez zmian. Parametry te zostały ustalone zgodnie z wnioskiem składającego uwagę, w którym wnoszono o zmianę maksymalnej wysokości z obowiązujących 8 m na 12 m i liczby kondygnacji z dwóch na trzy. Takie parametry, uzasadnione przez wnioskodawcę pozwalają istotnie zintensyfikować projektowaną zabudowę a przy tym zachować ład przestrzenny.
13.	5.2. TOPSERVICE4YOU Sp. z o.o. Wprowadzić zmianę maksymalnej pow. zabudowy na 70% pow. działki	A36.MW/U działka nr 74, obr. nr 0022	Maksymalną pow. zab. pozostawiono bez zmian. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi możliwa jest większa pow. zabudowy kondygnacji podziemnej - do 75% powierzchni działki budowlanej
14.	5.3. TOPSERVICE4YOU Sp. z o.o. zmiana granicy zabudowy stosownie do zwiększenia pow. zabudowy, stosownie do wnioskowanej pow. zabudowy - 70%	A36.MW/U działka nr 74, obr. nr 0022	Granica zabudowy na rysunku proj. planu - to nieprzekraczalna linia zabudowy, która jest wrysowna w granicy z pasem drogowym ul. Kolejowej oraz w odl. 4 m od granicy terenu stacji transformatorowej i drogi wewn. j z garażami. Nieprzekraczalną linię zabudowy wytyczono w minimalnej odległości, która może zapewnić prawidłowe kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie działki nr 74 obr. 0022 względem istniejących w jej sąsiedztwie garaży i trafostacji.
15.	6.1. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Przez tereny ozn. w proj. planu symbolami F15MW/U, F2.P/U, E22.U, C12.U przebiegają magistrale wodociągowe będące własnością MWiK, w projekcie nie powinno się przeznaczać terenu z magistralą pod zabudowę i zagospodarowanie mogące kolidować z magistralami - przytacza się przy tym przepisy ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym.	F15MW/U, F2.P/U, E22.U, C12.U	Uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie do ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zapisów (§ 9 pkt 6 i 7) o dopuszczeniu pozostawienia istniejących sieci infrastruktury i konieczności zachowania stref zakazu zabudowy od magistrali wodoc.- w zależności od średnicy magistrali - od 4 m dla średnicy od 300 do 500 mm i 5 m dla średnicy 600 mm i większych. Uwagę w sprawie wyznaczenia odrębnych terenów przeznaczonych pod magistrale wodociągowe nie uwzględniono. Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu może pozostać, plan dopuszcza przebudowę infrastruktury (§ 9 ust. 6) w tym magistrali, zatem, to inwestor oceni, czy jest konieczne, możliwe i opłacalne przesunięcie lub przeniesienie istniejących sieci infrastruktury w sąsiadujący pas drogowy, lub na obrzeże terenu elementarnego.
16.	6.2. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Projekt planu nie zawiera układu, parametrów ani oznaczeń sieci wod. - kan. umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu z projektem tekstu planu	obszar projektu planu	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z rozporządzeniem sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania, w § 7 o tym, co powinien zawierać rysunek planu, nie ma mowy o zobrazowaniu przebiegu sieci infrastruktury. Niniejszy projekt jest zmianą obowiązującego planu sporządzaną jako nowy akt planistyczny, a infrastruktura sieciowa ulega modyfikacjom, które są możliwe dzięki wprowadzonym w niniejszym projekcie bardziej elastycznym ustaleniom, niż w planie dotychczasowym. Przeważająca część obszaru jest już zagospodarowana, a system infrastruktury ma powiązania z układem infrastruktury zewnętrznej.
17.	6.3. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. projekt planu w ustaleniach szczegółowych dla obszarów innych, niż komunikacja odsyła do § 11 ustaleń ogólnych, zamiast podać parametry sieci dostosowane do potrzeb planu.	obszar projektu planu	Uwaga bezzasadna. Plan nie ma za zadanie precyzyjnego określania parametrów sieci, ani ich dokładnej lokalizacji. Rolą planu nie jest zastępowanie projektu budowlanego. W projekcie planu przyjęto, że dla obsługi terenów wykorzystywane będą istniejące sieci - o znanych parametrach oraz nowe sieci o parametrach określonych, jako minimalne, do doprecyzowania na etapie sporządzania projektów budowlanych.

18.	6.5. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Sposób określenia parametrów sieci wod. - kann. w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskazuje na brak analizy potrzeb obszaru w zakresie infrastruktury technicznej	obszar projektu planu	Uwaga bezprzedmiotowa. Tego typu analizy wykonuje się poza procedurą sporządzania projektu planu. W ramach opracowania planistycznego sporządzono ideogramy infrastruktury technicznej.,
19.	6.6. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Przy zagospodarowywaniu nowych terenów np. D25.MW,U, czy D28.MW,U może się okazać, że ustalenia planu nie pozwalają na realizację rzeczywistych potrzeb tych obszarów z zakresie sieci wod. - kan.	obszar projektu planu	Uwaga bezzasadna, - założenie hipotetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/580/2018
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 8 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców ustalone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmują:

- 1) budowę, przebudowę lub rozbudowę dróg publicznych i obiektów obsługi transportu zbiorowego oraz ich połączenia z układem zewnętrznym, w tym oświetlenia drogowego oraz wyposażenia dróg w urządzenia niezbędne do prawidłowej komunikacji;
- 2) budowę podziemnej infrastruktury technicznej w tym budowę sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z włączeniem do sieci ogólnomiejskiej;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłej;
- 4) urządzenie terenów publicznej zieleni urządzonej;
- 5) rewitalizacja zabytkowej kolejki wąskotorowej i powiązanie jej z przylegającymi terenami publicznej zieleni urządzonej.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie miasta na kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych, finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.