

**UCHWAŁA NR XV/173/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 26 stycznia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Stefana Żeromskiego.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830 i poz.1890), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/401/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Stefana Żeromskiego, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Stefana Żeromskiego**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r. oraz uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,96 ha.

4. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:500 oraz na załączniku Nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”.

5. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik Nr 2, stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”;
- 3) załącznik Nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną w planie, stanowiącą jednocześnie obowiązującą linię podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - budynków stałych i tymczasowych - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej - wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów elementarnych;
- 7) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zawartej w granicach terenu elementarnego;
- 8) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu tego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych;
- 10) **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **pierzeja (zabudowa pierzejowa)** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków ustawionych w szeregu, zlokalizowane na granicy działki/działek, z możliwością przejazdu bramnego, których stykające się elewacje tworzą ściany placów i ulic;
- 12) **nośnik reklamowy** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami - rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:
  - a) reklama wolno stojąca - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana - należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, jednocześnie sztywno o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną.

## **Rozdział 2.**

### **Główne zasady konstrukcji ustaleń planu**

**§ 3. 1.** Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
  - a) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych,
  - b) ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) ustaleń dotyczących zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - e) ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

f) ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów;

3) ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych;

4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą oraz przez rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

1) kolejne numery terenów elementarnych, w tym odrębnie terenów komunikacyjnych – określone cyfrą;

2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

1) tereny budowlane:

a) **MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej,

b) **MW/U** – tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,

c) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej,

d) **U** – tereny zabudowy usługowej,

e) **E** – teren stacji transformatorowej;

2) tereny niebudowlane - **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

3) tereny komunikacji:

a) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi),

b) **KDD** – tereny ulic publicznych klasy dojazdowej,

c) **KDL** – tereny ulic publicznych klasy lokalnej,

d) **KDZ** – tereny ulic publicznych klasy zbiorczej,

e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

3. W granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

4. Na terenach zabudowy wielorodzinnej pierzejowej dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o ile linia zabudowy nie stanowi inaczej.

5. Na terenach zabudowy wielorodzinnej pierzejowej ustala się zakaz grodzenia terenów od strony elewacji frontowej.

6. Zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe (metalowe i drewniane) oraz murowane.

**§ 5.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w granicach planu obszary przestrzeni publicznej stanowią:
  - a) ulice i place: 01.KDZ, 02.KDZ, 03.KDD, 04.KDL, 05.KDZ, 06.KDD, 07.KDZ, 08.KDW, 09.KDW i 10.KDW,
  - b) tereny zieleni urządzonej: 8.ZP, 15ZP i 16 ZP,
  - c) elewacje budynków i ogrodzenia przylegające do terenów wymienionych w lit.a i lit.b;
- 2) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych w przestrzeni publicznej:
  - a) zakaz lokalizacji nośników wolno stojących, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
  - b) dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu lub elewacji nośników reklamowych związanych z działalnością prowadzoną na danej działce wyłącznie:
    - o powierzchni łącznej nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na każdy budynek mieszkaniowy lub mieszkaniowo-usługowy,
    - o powierzchni łącznej nie większej niż 4 m<sup>2</sup> na każdy budynek usługowy,
    - poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji, za wyjątkiem reklam na budynkach usługowych,
    - o wysokich walorach plastycznych dostosowanych wizualnie do elewacji i ogrodzeń,
  - c) dopuszcza się umieszczanie reklam nietrwałych związanych ze świętami, festynami i innymi wydarzeniami sportowo-kulturalnych umieszczanych wyłącznie na czas tych wydarzeń;
- 3) przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielen, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni i podświetlenie obiektów budowlanych;
- 4) na terenach wskazanych w pkt 1 lit.a i lit.b dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, za wyjątkiem niekolidujących z komunikacją sezonowych ogródków gastronomicznych przed lokalami gastronomicznymi;
- 6) wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:
  - a) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) zabudowę w granicach terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa,
  - c) budowa, przebudowa oraz prace remontowe prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu,
  - d) usytuowanie obiektów budowlanych powinno zapewniać bezpieczeństwo ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonej przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 6. 1.** Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;

- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkalnej;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych - uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 2) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu elementarnego.

3. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dla celów ochrony przed hałasem, do terenów przeznaczonych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową zalicza się tereny oznaczone w planie symbolami: MN i MW;
- 2) na cele mieszkaniowo-usługowe zalicza się tereny oznaczone w planie symbolem MW/U.

4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 „Stargard-Goleniów”, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

5. Na terenie miasta Stargard Szczeciński nie występują obszary Natura 2000.

6. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

7. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na osunięcie się mas ziemnych.

8. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75) – obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 2) domy mieszkalne (kamienice), ul. Marii Konopnickiej 2 i 3;
- 3) domy mieszkalne (kamienice), ul. Marii Konopnickiej 8 i 10a-10b;
- 4) dom mieszkalny (kamienica), ul. Wojska Polskiego 56, 62, 64, 66 i 68-68a.

3. Odstępuje się od ochrony domów mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Marii Konopnickiej 11-11a, 13, 14, 15 i 17 - w przypadku ich rozbiórki obowiązuje opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu.

§ 8. 1. Na obszarze objętym strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) zakres ochrony:
  - a) rozplanowanie oraz przekroje ulic i placów, z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni,
  - b) istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych,
  - c) historyczna linia zabudowy i jej rozplanowanie,
  - d) zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy,

e) mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.;

2) warunki ochrony:

- a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych ww. elementów zagospodarowania,
- b) utrzymanie kompozycji zabudowy obrzeżnej w formie zwartych pierzei,
- c) utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonej wysokością zachowanej zabudowy historycznej, z dopuszczeniem ich nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zabudowa wewnątrz kwartałów równa lub niższa od frontowej zgodnie z zapisami szczegółowymi,
- d) sytuowanie zabudowy uzupełniającej/plombowej na obowiązującej linii zabudowy.

**§ 9. 1.** Dla obiektów, o których mowa w § 7 ust.2 pkt 2-4 ustala się:

- 1) nakaz zachowania formy architektonicznej budynku, w tym kompozycji architektonicznej fasady: rozplanowania i wielkości otworów okiennych, wystroju detalu architektonicznego elewacji, w tym w szczególności gzymsów, nadokienników i obramowań okiennych, frontonów i boniowania, a także formy stolarki okiennej, wybranej stolarki bramnej, kolorystyki elewacji;
- 2) w przypadku odbudowy budynku nakaz odtworzenia detalu architektonicznego na elewacji frontowej;
- 3) nakaz stosowania stwierdzonej oryginalnej kolorystyki fasad - kolory fasad nowych budynków harmonijnie dostosować do pozostałych w pierzei;
- 4) dla budynków wymienionych w § 7 ust.2 pkt 2 i pkt 3 dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne elewacji frontowych, pod warunkiem odtworzenia detali architektonicznych elewacji i zachowania kolorystyki fasady;
- 5) dla budynków wymienionych w § 7 ust.2 pkt 4 dopuszcza się ocieplenie elewacji frontowych jedynie od wewnątrz;
- 6) dopuszcza się adaptacje parterów budynków na funkcje usługowe z wejściami z poziomu chodnika;
- 7) dopuszcza się nadbudowy wybranych budynków;
- 8) dopuszcza się wymianę oryginalnej stolarki okiennej, z nakazem zachowania wzoru stolarki oryginalnej i stosowania jednej formy we wszystkich oknach fasady budynku.

2. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów elementarnych w granicach tych terenów;
- 4) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) ustalenia, o których mowa wyżej, nie dotyczą działek gruntu wydzielonych lub wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) ulice klasy zbiorczej - Z: ul. Marii Konopnickiej oznaczona na rysunku planu jako 01.KDZ, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oznaczona na rysunku planu jako 02.KDZ, ul. Stefana Żeromskiego oznaczona na rysunku planu jako 05.KDZ i ul. Brzozowa oznaczona na rysunku planu jako 07.KDZ;
- 2) ulice klasy lokalnej – L: ul. Wojska Polskiego oznaczona na rysunku planu jako 04.KDL;
- 3) ulice klasy dojazdowej - D: ul. Kwiatowa oznaczona na rysunku jako 03.KDD i ul. Bolesława Prusa oznaczona na rysunku planu jako 06.KDD.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo – jezdne i parkingi oznaczone na rysunku planu jako KDW i KS.

4. Powiązanie z komunikacyjnym układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania i przedłużenia ulic publicznych będących w granicach lub graniczących z ulicami będącymi w granicach planu.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) ustala się wskaźniki liczby miejsc do parkowania:

- a) w zabudowie mieszkaniowej - min. 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) w zabudowie mieszkaniowo – usługowej - liczba miejsc do parkowania wynikająca łącznie ze wskaźnika zawartego w lit.a oraz odpowiednich wskaźników zawartych w lit.c,
- c) w zabudowie usługowej dla:
  - obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - obiektów gastronomicznych - 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumentów,
  - dla pozostałych obiektów usługowych - 1 miejsce do parkowania na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce do parkowania dla trzech użytkowników (zatrudnionych);

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planu nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc do parkowania dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z zapotrzebowaniem dla danych funkcji, miejsc do parkowania zorganizowanych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i powiązanych z nimi parkingów, a także parkingowców i garaży leżących w sąsiedztwie, również bezpośrednio poza granicą planu;

4) z zapewnienia miejsc do parkowania na terenie działki zwalnia się budynki i lokale usługowe o pow. użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;

5) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

6) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie;

7) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, miejsca należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obiektu/lokalu objętego opracowaniem:

- a) dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów budowlanych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:

- 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
- 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
- 5% ogólnej liczby miejsc - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 40.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń istniejących:
  - a) w wyznaczonych pasach technicznych,
  - b) w obecnych przebiegach, o ile nie kolidują z projektowaną zabudową,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych i terenów zieleni urządzonej po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - d) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza ustalonymi w planie pasami technicznymi oraz korytarzami infrastruktury technicznej dopuszczonymi w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie;
- 4) szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponowywać w inne elementy urządzenia terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej o średnicy min. 25 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic i terenach zieleni urządzonej;
- 2) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
- 3) wodę dla celów przeciwpożarowych zapewnić z istniejącej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego o średnicy 200÷1800 mm;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do planowanej kanalizacji deszczowej - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości lub odprowadzić do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) wstępną segregację odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;



- 6) obowiązek zapewnienia lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej dla pojazdów odbierających odpady;
- 7) dopuszczenie lokalizowania śmietników indywidualnie dla każdej posesji na działkach, przy linii ogrodzeń, na styku posesji sąsiednich lub w obiektach.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) obowiązek rozbudowy sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 2) w przypadku nowo projektowanych obiektów zachowanie odległości od linii elektroenergetycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 3) budowę sieci SN i NN realizuje się:
  - a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,
  - b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych, i terenie zieleni urządzonej, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
  - d) wymóg prowadzenia sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, jako skablowanych, podziemnych;
- 4) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych typu kontenerowego, pod warunkiem wydzielenia działki pod projektowaną stację - ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału nieruchomości nie dotyczą tych działek.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej - ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25 mm;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) w strefach kontrolowanych po obu stronach gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy 32÷400 mm, jedno- lub wieloprzewodowej, lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulice i terenów zieleni urządzonej;
- 2) obowiązek utrzymania pasów technicznych przebiegu ciepłociągów poza terenami ulic i zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła;
- 4) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 5) w nowo powstałych budynkach zakaz stosowania indywidualnych źródeł ciepła opalanych węglem.

7. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej i rozbudowa sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

## **Rozdział 6.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**

§ 13. Za wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 5 pkt 5, na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

**§ 14.** Dla terenu **1.MW/U** o powierzchni 0,05 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterze budynku oraz budynków gospodarczych na zapleczu budynku frontowego;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 0,90 do 1,45,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - e) wysokość zabudowy do 15,5 m - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (czwarta w dachu),
  - f) dopuszcza się przebudowę obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, pod warunkiem utrzymania wysokości istniejącego okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji,
  - g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, kalenica główna równolegle do pasa drogowego,
  - i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
  - j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
  - k) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
    - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
    - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
    - studzienek przy okienkach piwnicznych,
  - l) obowiązuje zachowanie linii gzymsu nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz wyraźnej linii okapu,
  - m) zakaz lokalizacji schodów zewnętrznych poza określoną w planie obowiązującą linią zabudowy,
  - n) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału i scalania działki objętej terenem 1.MW/U;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 08.KDW oraz ulicy publicznej Marii Konopnickiej znajdującej się poza obszarem planu;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie: 01.KDZ - ul. Marii Konopnickiej - (część położona poza obszarem planu) oraz z terenu położonego poza granicami planu objętego opracowaniem,
  - b) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej z terenu położonego poza granicami planu objętego opracowaniem.

**§ 15.** Dla terenu **2.MW/U** o powierzchni 0,32 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków oraz budynków gospodarczych na zapleczu budynków frontowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 0,95 do 1,90,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 55% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - e) wysokość zabudowy do 13,5 m - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia w dachu),
  - f) dopuszcza się przebudowę obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, pod warunkiem utrzymania wysokości istniejącego okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji,
  - g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, kalenica główna równolegle do pasa drogowego - w przypadku zastosowania dachu asymetrycznego krótsza połać dachowa musi znajdować się od strony ulicy, a jej kąt nachylenia od 60° do 70°,
  - i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
  - j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
  - k) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
    - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
    - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
    - studzienek przy okienkach piwnicznych,
  - l) nakaz utrzymania ciągłości gzymsu w poszczególnych budynkach,
  - m) obowiązuje zachowanie linii gzymsu nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz wyraźnej linii okapu,
  - n) zakaz lokalizacji schodów poza określoną w planie obowiązującą linią zabudowy,
  - o) dopuszcza się lokalizację garażu podziemnego,
  - p) w przypadku rozbiórki istniejących budynków i lokalizowania w ich miejscu nowej zabudowy:
    - dopuszcza się cofnięcie pierwszej kondygnacji nadziemnej nowo powstałych budynków o 1,5 m w głąb działki od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy - linia ta pozostaje obowiązująca dla wyższych kondygnacji,
    - należy odtworzyć pierzeję w formie przylegających do siebie kamienic o szerokości elewacji frontowych od 7,5 m do 18,5 m każdej z nich, zachowując istniejący podział na poszczególne budynki,
    - w pierzei wykonać co najmniej 3 bramy przejazdowe na podwórze,
    - w pierzei dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,
    - należy utrzymać ciągłość gzymsu w poszczególnych budynkach,
    - należy odtworzyć rozplanowanie i wielkości otworów okiennych, formy stolarki okiennej, wybranej stolarki bramnej,

- w przypadku cofnięcia pierwszej kondygnacji nadziemnej teren między ścianą frontową a pasem drogowym należy zaprojektować w jednej płaszczyźnie z chodnikiem;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenu elementarnego 2.MW/U zgodnie z szerokością elewacji budynków frontowych, w sposób umożliwiający dostęp do drogi publicznej, przy zachowaniu minimalnych parametrów:
  - a) szerokość frontu działki minimum 7,5 m,
  - b) powierzchnia działki minimum 330 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 01.KDZ oraz z dróg wewnętrznych: 8KDW, 09.KDW i 3.KS;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w terenach: 01.KDZ, 08.KDW, 09.KDW oraz 3.KS.

**§ 16.** Dla terenów: **3.KS** o powierzchni 0,06 ha i **4.KS** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji samochodowej, miejsca parkingowe;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego parkingu naziemnego,
  - c) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie jednej działki w granicach linii rozgraniczających terenów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 01.KDZ, poprzez drogę wewnętrzną 09.KDW;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i planowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenie 01.KDZ, poprzez teren 09.KDW, z zastosowaniem separatorów substancji ropopochodnych,
  - b) dla terenu 03.KS zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie) realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenie 09.KDW,
  - c) dopuszcza się przeprowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej, o której mowa w § 12,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsca gromadzenia odpadów z uwzględnieniem selektywnej zbiórki.

**§ 17.** Dla terenu **5.MW/U** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
  - b) dom mieszkalny przy ul. Marii Konopnickiej 10a -10b ustala się do szczególnej ochrony, zgodnie z zapisami § 9;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 2,90 do 3,15,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 16,5 m - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych (pięta w dachu),
- f) dopuszcza się przebudowę obiektów bez zwiększenia wysokości istniejącej zabudowy oraz pod warunkiem utrzymania wysokości istniejącego okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji,
- g) dach asymetryczny, z kalenicą równoległą do elewacji frontowej, krótsza połącz dachowa od strony frontu o kącie nachylenia od 60° do 70°,
- h) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
- i) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
- j) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
  - studzienek przy okienkach piwnicznych,
- k) obowiązuje zachowanie linii gzymsu nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz wyraźnej linii okapu,
- l) zakaz lokalizacji schodów poza określoną w planie obowiązującą linię zabudowy,
- m) w przypadku przebudowy istniejącego budynku i lokalizowania w jego miejscu nowej zabudowy:
  - dopuszcza się cofnięcie pierwszej kondygnacji nadziemnej nowo powstałych budynków o 1,5 m w głąb działki od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy - linia ta pozostaje obowiązująca dla wyższych kondygnacji - zapis ten dotyczy tylko elewacji od strony ul. Marii Konopnickiej,
  - obowiązek odtworzenia bryły i kompozycji elewacji zabudowy frontowej,
  - należy odtworzyć rozplanowanie i wielkość otworów okiennych, formy stolarki okiennej, wybranej stolarki bramnej,
  - w przypadku cofnięcia pierwszej kondygnacji nadziemnej teren między ścianą frontową a pasem drogowym należy zaprojektować w jednej płaszczyźnie z chodnikiem;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu umożliwiającego podział budynku ul. Marii Konopnickiej 10a i 10b;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 01.KDZ oraz z drogi wewnętrznej 09.KDW;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w terenach: 01.KDZ i 09.KDW.

**§ 18.** Dla terenu **6.MW/U** o powierzchni 0,05 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków oraz budynków gospodarczych na zapleczu budynków frontowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
  - b) dom mieszkalny przy ul. Marii Konopnickiej 8 ustala się do szczególnej ochrony, zgodnie z zapisami § 9;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,

- c) intensywność zabudowy od 1,90 do 3,60,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 85% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 16,5 m, od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych (pięta w dachu),
- f) dopuszcza się przebudowę obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, pod warunkiem podkreślenia linii kondygnacji (gzymsów) na elewacji oraz utrzymania wysokości istniejącego okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji,
- g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, kalenica główna równoległa do pasa drogowego,
- i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
- j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
- k) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
  - studzienek przy okienkach piwnicznych,
- l) obowiązuje zachowanie linii gzymsu nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz wyraźnej linii okapu,
- m) zakaz lokalizacji schodów poza określoną w planie obowiązującą linią zabudowy,
- n) w przypadku przebudowy istniejących budynków i lokalizowania w ich miejscu nowej zabudowy:
  - dopuszcza się cofnięcie pierwszej kondygnacji nadziemnej nowo powstałych budynków o 1,5 m w głąb działki od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy - linia ta pozostaje obowiązująca dla wyższych kondygnacji,
  - obowiązek odtworzenia bryły i kompozycji elewacji zabudowy frontowej,
  - należy odtworzyć rozplanowanie i wielkość otworów okiennych, formy stolarki okiennej, wybranej stolarki bramnej,
  - w przypadku cofnięcia pierwszej kondygnacji nadziemnej teren między ścianą frontową a pasem drogowym należy zaprojektować w jednej płaszczyźnie z chodnikiem;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie jednej działki w granicach przebiegających po liniach rozgraniczających teren 6.MW/U;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 01.KDZ oraz poprzez teren 4.KS;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 01.KDZ oraz terenach 4.KS i 8.ZP.

**§ 19.** Dla terenu 7.U o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 55% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 8 m,
- f) dach płaski,
- g) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie jednej działki w granicach przebiegających po liniach rozgraniczających teren 7.U;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 09.KDW;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w drodze wewnętrznej 09.KDW oraz terenach 4.KS i 8.ZP.

**§ 20.** Dla terenu **8.ZP** o powierzchni 0,24 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) zakazuje się powiększania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - c) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - d) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego,
  - e) do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy, jej powierzchni, kubatury i wysokości;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalenie w jedną działkę całego terenu 8.ZP;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulic: 01.KDZ i 02.KDZ;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się przeprowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej, o której mowa w § 12.

**§ 21.** Dla terenu **9.MW** o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się lokalizację loggii budynku położonego przy ul. Kwiatowej 1a-1b;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, poza loggiami i balkonami związanymi z budynkiem położonym przy ul. Kwiatowej 1a-1b oraz elementami związanymi z infrastrukturą techniczną;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulic: 02.KDZ i 03.KDD;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicach: 01.KDZ i 02.KDZ.

§ 22. Dla terenu **10.MW/U** o powierzchni 0,17 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków oraz funkcję budynku garażowego wielokondygnacyjnego na zapleczu budynku,
- b) teren wydzielienia wewnętrznego, oznaczonego jako 10/1.MW/U, przeznacza się dla korytarza infrastruktury i obsługi komunikacyjnej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 18.E,
- c) istniejący na terenie obiekt schronu przeznaczony do likwidacji lub do zachowania, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy od terenu 01.KDZ (ul. Marii Konopnickiej) po linię rozgraniczającą oba tereny, oznaczoną na rysunku planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od terenu 03.KDD (ul. Kwiatowa), oznaczoną na rysunku planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- c) intensywność zabudowy od 1,90 do 3,60,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 16,5 m - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych (pięta w dachu),
- f) wysokości okapu (gzymsu) od 14,5 m do 16,0 m,
- g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, kalenica główna równoległa do pasa drogowego 01.KDZ,
- i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
- j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
- k) w budynku nowo projektowanym obowiązuje harmonijna kompozycja elewacji, czytelne osie okienne, podkreślenie podziału kondygnacji (gzymsy), akcentowany okap (gzyms),
- l) w pierzei dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,
- m) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
- n) zakaz lokalizacji schodów zewnętrznych poza określoną w planie linią zabudowy;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielenie z terenu elementarnego 10.MW/U korytarza infrastruktury (teren wydzielienia wewnętrznego, oznaczonego jako 10/1.MW/U) dla linii zasilających stację transformatorową (teren 18.E),
- b) na obszarze poza terenem korytarza infrastruktury, dopuszcza się scalenie i wtórny podział z terenu elementarnego na dwie działki, przy zachowaniu minimalnych parametrów działki wynoszących:



- front działki 18 m,
- powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 03.KDD;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- a) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w terenach: 01.KDZ i 03.KDD,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną bezpośrednio ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 18.E oraz zasilanie w ciepło z ciepłociągu przebiegającego przez teren.

**§ 23.** Dla terenu **11.MW/U** o powierzchni 0,22 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków oraz budynków gospodarczych na zapleczu budynków frontowych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
- b) domy mieszkalne przy ul. Marii Konopnickiej 2 i 3 ustala się do szczególnej ochrony, zgodnie z zapisami § 9;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki, oznaczoną na rysunku planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- c) intensywność zabudowy od 1,25 do 1,45,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 16,5 m - od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych (pięta w dachu),
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, pod warunkiem utrzymania istniejącej wysokości okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji oraz odtworzenia gzymsu nad pierwszą kondygnacją,
- g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, kalenica główna równoległa do pasa drogowego,
- i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
- j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),
- k) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
  - studzienek przy okienkach piwnicznych,
- l) zakaz lokalizacji schodów zewnętrznych poza określoną w planie obowiązującą linią zabudowy,
- m) w budynku nowo projektowanym obowiązuje harmonijna kompozycja elewacji, czytelne osie okienne, podkreślenie podziału kondygnacji (gzymsy), akcentowany okap (gzyms),
- n) w pierzei dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,

- o) w przypadku przebudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje: odtworzenie bryły i kompozycji elewacji, zachowanie detalu architektonicznego, harmonijna kompozycja elewacji, czytelne osie okienne, podkreślenie podziału kondygnacji (gzymsy), akcentowany okap (gzyms),
  - p) w projektowanym budynku obowiązuje wykonanie przejazdu bramnego zapewniającego obsługę komunikacyjną wewnątrz terenu 11.MW/U;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- a) dopuszcza się podział terenu 11.MW/U zgodnie z szerokością elewacji budynków frontowych, w sposób umożliwiający dostęp do drogi publicznej,
  - b) obowiązuje zachowanie podziału działki zgodnie z układem ścian wydzielających budynki frontowe i położonych na zapleczu, zgodnie z podziałem historycznym, z zachowaniem minimalnych parametrów wydzielanych działek wynoszącym:
    - front działki 17 m,
    - powierzchnia działki 440 m<sup>2</sup>,
  - c) zaleca się podział działki umożliwiający komunikację wewnętrzną;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 01.KDZ (ul. Marii Konopnickiej) oraz drogi wewnętrznej 10.KDW;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 01.KDZ.

**§ 24.** Dla terenu **12.MW/U** o powierzchni 0,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na parterach budynków oraz budynków gospodarczych na zapleczu budynków frontowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
  - b) domy mieszkalne przy ul. ul. Wojska Polskiego 56, 62, 64, 66 i 68-68a ustala się do szczególnej ochrony, zgodnie z zapisami § 9;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki, oznaczoną na rysunku planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu 10.KDW, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 0,90 do 1,65,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - e) wysokość zabudowy do 13,5 m – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę obiektów skutkującą zwiększeniem wysokości istniejącej zabudowy, pod warunkiem utrzymania wysokości istniejącego okapu (gzymsu), bez możliwości jego likwidacji,
  - g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 7 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°, kalenica główna równoległe do pasa drogowego,
  - i) zakaz lokalizowania ścianki kolankowej powyżej poziomu gzymsu (okapu) od strony elewacji frontowej - dopuszcza się lokalizowanie ścianki kolankowej cofniętej od płaszczyzny elewacji frontowej o minimum 1,5 m,
  - j) dopuszcza się stosowanie lukarn lokalizowanych w osi otworów okiennych na szerokości nieprzekraczającej 25% szerokości elewacji - zakaz stosowania lukarn umieszczanych w płaszczyźnie elewacji frontowej, przerywających linię gzymsu (okapu),

- k) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
- elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
  - studzienek przy okienkach piwnicznych,
- l) zakaz lokalizacji schodów zewnętrznych poza określoną w planie obowiązującą linią zabudowy - zapis ten nie dotyczy schodów zewnętrznych istniejących,
- m) w budynku nowo projektowanym obowiązuje harmonijna kompozycja elewacji, czytelne osie okienne, podkreślenie podziału kondygnacji (gzymsy), akcentowany okap (gzyms),
- n) w pierzei dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,
- o) w przypadku przebudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje: odtworzenie bryły i kompozycji elewacji, zachowanie detalu architektonicznego, harmonijna kompozycja elewacji, czytelne osie okienne, podkreślenie podziału kondygnacji (gzymsy), akcentowany okap (gzyms);
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu 12.MW/U zgodnie z szerokością elewacji budynków frontowych, w sposób umożliwiający dostęp do drogi publicznej i drogi wewnętrznej 10.KDW,
- b) obowiązuje zachowanie podziału działki zgodnie z układem ścian wydzielających budynki frontowe i położonych na zapleczu, zgodnie z podziałem historycznym, z zachowaniem minimalnych parametrów wydzielanych działek wynoszącym:
- front działki 13 m,
  - powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup>,
- c) zaleca się podział działki umożliwiający komunikację wewnętrzną;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 10.KDW oraz ulic: 04.KDL (ul. Wojska Polskiego) i ul. Henryka Sienkiewicza (przylegającej do północnej granicy planu);
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w ulicach: 04.KDL (ul. Wojska Polskiego), ul. Henryka Sienkiewicza (poza granicą planu) oraz w drodze wewnętrznej 10.KDW.
- § 25.** Dla terenu **13.MW** o powierzchni 0,48 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 1,00 do 1,10,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - e) wysokość zabudowy do 16,5 m, 5 kondygnacji nadziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów,
  - g) nie dopuszcza się zabudowy na zapleczu budynku frontowego,
  - h) obowiązuje zakaz nadbudowy;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału i scalania działki objętej terenem 13.MW;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 05.KDZ;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 05.KDZ oraz z ciepłociągu przechodzącego przez ten teren elementarny.

**§ 26.** Dla terenu **14.MW/U** o powierzchni 0,13 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych, usytuowanych na paterze budynku,
- b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszczalne funkcjonowanie istniejącej zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- c) intensywność zabudowy od 1,90 do 3,60,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy do 16,5 m,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°,
- g) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 0,5 m,
  - studzienek przy okienkach piwnicznych,
- h) dopuszcza się przejście i przejazd bramny,
- i) dopuszcza się niezbędną dla funkcjonowania istniejącego budynku przebudowę;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 05.KDZ, poprzez drogę wewnętrzną przylegającą od strony wschodniej (poza granicą planu);

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- a) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 05.KDZ oraz z ciepłociągu przechodzącego przez ten teren elementarny,
- b) dopuszcza się przełożenie i zmianę przebiegu sieci i instalacji zewnętrznych leżących na przedmiotowym terenie elementarnym.

**§ 27.** Dla terenu **15.ZP** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- b) zakazuje się powiększania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- c) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych,
- d) do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy tymczasowej, bez prawa rozbudowy;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału i scalania działki objętej terenem 15.ZP;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulicy 05.KDZ (ul. Stefana Żeromskiego) i 06.KDD;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 05.KDZ.

§ 28. Dla terenu **16.ZP** o powierzchni 0,03 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) zakazuje się powiększania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - c) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - d) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału i scalania działki objętej terenem 16.ZP;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulic: 05.KDZ i 06.KDD;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 05.KDZ.

§ 29. Dla terenu **17.MN** o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy jednorodzinnej, wolno stojącej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) intensywność zabudowy od 0,40 do 0,80,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki
  - e) wysokość zabudowy do 9 m,
  - f) dopuszcza się przebudowę obiektów bez zwiększenia wysokości istniejącej zabudowy,
  - g) wysokość zabudowy na zapleczu budynków frontowych nie wyższa niż 5 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, kalenica główna prostopadle do ulicy 07.KDZ (ul. Brzozowa),
  - i) zakaz stosowania nadbudów, dopuszcza się stosowanie lukarn z zachowaniem istniejących osi okiennych,
  - j) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy:
    - elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
    - studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu elementarnego na dwie działki w sposób umożliwiający dostęp do drogi publicznej,
  - b) szerokość frontu działki minimum 16 m, powierzchnia działki minimum 420 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ulic: 05.KDZ i 07.KDZ;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicach: 05.KDZ i 07.KDZ.

**§ 30.** Dla terenu **18.E** o powierzchni 0,006 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu : teren stacji transformatorowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki w granicach terenu elementarnego,
  - c) wysokość zabudowy do 4 m;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału i scalania działki objętej terenem 18.E;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu 18.E poprzez wydzielenie wewnętrzne 10/1.MW/U, oznaczone na rysunku planu;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego zlokalizowanych w ulicy 03.KDD, poprzez wydzielenie wewnętrzne 10/1.MW/U, oznaczone na rysunku planu.

**§ 31.** Dla terenu **01.KDZ** o powierzchni 0,63 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy zbiorczej, ul. Marii Konopnickiej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - e) obowiązuje jednolita nawierzchnia ciągów pieszych - preferowane płyty chodnikowe betonowe w kolorze szarym lub nawierzchnia z płyt granitowych,
  - f) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 32.** Dla terenu **02.KDZ** o powierzchni 0,19 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy zbiorczej, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 18 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - e) obowiązuje jednolita nawierzchnia ciągów pieszych - preferowane płyty chodnikowe betonowe w kolorze szarym lub nawierzchnia z płyt granitowych,

- f) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 33.** Dla terenu **03.KDD** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy dojazdowej, ul. Kwiatowa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy – ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - e) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 34.** Dla terenu **04.KDL** o powierzchni 0,30 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy lokalnej, ul. Wojska Polskiego;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte we § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 16 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) obowiązek zachowania istniejących drzew,
  - e) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - f) obowiązuje jednolita nawierzchnia ciągów pieszych - preferowane płyty chodnikowe betonowe w kolorze szarym lub nawierzchnia z płyt granitowych,
  - g) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 35.** Dla terenu **05.KDZ** o powierzchni 0,88 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy zbiorczej, ul. Stefana Żeromskiego;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,

- e) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 36.** Dla terenu **06.KDD** o powierzchni 0,01 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy dojazdowej, ul. Bolesława Prusa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy – ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - e) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 37.** Dla terenu **07.KDZ** o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ulic publicznych klasy zbiorczej, ul. Brzozowa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki dwustronne,
  - d) dopuszcza się budowę drogi lub pasa ruchu dla rowerów,
  - e) oświetlenie uliczne lampami,
  - f) ulica wymaga przebudowy do parametrów ulicy zbiorczej poza terenem objętym planem;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 38.** Dla terenu **08.KDW** o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 2,7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy – pieszojezdnia,
  - c) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 39.** Dla terenu **09.KDW** o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;



- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,5 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - pieszojezdnia, a wzdłuż budynku 10a-10b chodnik i jezdnia,
  - c) obowiązuje jednolita nawierzchnia ciągów pieszych - preferowane płyty chodnikowe betonowe w kolorze szarym lub nawierzchnia z płyt granitowych,
  - d) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

**§ 40.** Dla terenu **10.KDW** o powierzchni 0,09 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się częściowo w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 7 m, na zakończeniu plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój ulicy - pieszojezdnia,
  - c) oświetlenie uliczne lampami;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w celu wydzielenia jednej działki w granicach linii rozgraniczających teren;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się uzbrojenie, o którym mowa w § 12.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 41.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 42.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w:

- 1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonego uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i poz.651);
- 2) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie Stargardzkiego Parku Przemysłowego, uchwalonej uchwałą Nr XI/116/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 93, poz.1527).

**§ 43.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Agnieszka Ignasiak**