

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 594, poz. 1515) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434), w związku z uchwałą Nr L/553/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej, o powierzchni około 6,30 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów, które nie podlegają uchwaleniu:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2012 - 2015 w zakresie rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie terenów publicznych w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej kwartału;
- 2) przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz komunikacyjnych;
- 3) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej;

4) porządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego oraz wymogów ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem M,U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 4) tereny komunikacji publicznej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KD/KP;
- 5) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem CP;
- 6) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem CPW;
- 7) teren przestrzeni publicznej z parkingiem, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

§ 6. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 7. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²; jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, na terenach wyznaczonych w planie pod usługi, można lokalizować lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m² na danym terenie.

§ 8. Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewiczza i L. Waryńskiego w Suwałkach wraz z rysunkiem, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale –należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie –należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i czynności cywilno - prawnych;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym- trójkąt równoboczny z pełnym wypełnieniem – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico ściany budynku; dopuszcza się miejscowe jej wycofanie w poziomie parteru, lecz nie więcej niż na głębokość 4,0 m, na szerokości elewacji nie większą niż 20% i nie więcej niż 4,0 m, w celu wykonania podestów wejściowych, schodów, pochylni; platform; w budynkach zabytkowych cofnięcie wejścia może być wykonane jedynie w bramie; linia ta nie dotyczy: gzymsów, ryzalitów, parapetów, schodów, reklam, żaluzji zewnętrznych oraz zadaszeń nad wejściami; przy czym licząc od lica budynku reklamy, zadaszenia nie mogą wystawać więcej niż 1,0 m, ryzalitty, gzymsy, parapety nie więcej niż 0,5 m, schody nie więcej niż 0,7 m i przy zapewnieniu min 2,0 m swobodnego przejścia chodnikiem wzdłuż elewacji o ile z ustaleń szczegółowych dotyczących dróg publicznych nie wynika inaczej; nie dotyczy schodów, podestów, pochylni, platform, studzienek piwnicznych, balkonów sytuowanych pomiędzy tą linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg publicznych; nie dopuszcza się poza tą linią wykuszy i nadwieszonych części budynków;
- 10) obowiązującej linii zabudowy pierzejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym- stykające się dwa przyległe trójkąty równoboczne z wypełnieniem i bez wypełnienia – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico ściany budynku z zachowaniem wymogów jak w pkt 9) lub ogrodzenie, małą architekturę oraz wiatę o wysokości w granicy z pasem drogowym od 1,5 m do 2,5 m;
- 11) obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym- stykające się dwa przyległe trójkąty równoboczne z pełnym wypełnieniem – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico budynku powyżej parteru; nie dotyczy: ryzalitów, gzymsów, żaluzji zewnętrznych, przy czym licząc od lica budynku elementy te nie mogą wystawać więcej niż 0,5 m;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym- trójkąt równoboczny bez wypełnienia – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć licem ściany budynku, linia ta nie dotyczy reklam, żaluzji zewnętrznych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, zadaszeń nad wejściami, elementów zewnętrznych budynków takich jak: ryzalitty, gzymsy, schody, pochylnie, tarasy, oraz budynków istniejących, przy czym przy czym licząc od lica budynku reklamy, zadaszenia nie mogą wystawać więcej niż 1,0 m, ryzalitty, gzymsy, parapety nie więcej niż 0,5 m; nie dotyczy schodów, podestów, pochylni, platform, studzienek piwnicznych, balkonów sytuowanych pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny dróg i przestrzeni publicznych; nie dopuszcza się poza tą linią wykuszy i nadwieszonych części budynków, dopuszcza się jej wycofanie w poziomie parteru;

- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym stykające się dwa przyległe trójkąty równoboczne bez wypełnienia - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku w poziomie parteru; linia ta nie dotyczy reklam, ryzalitów, gzymsów, schodów, pochylni, podestów, studzienek okiennych, podpór, słupów, przy czym licząc od lica budynku elementy te nie mogą przekroczyć obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej dla lica ściany powyżej parteru;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 16) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 17) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 18) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni tej nie zalicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 20) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) budynku frontowym - należy przez to rozumieć budynek położony w pierzejach ulic: T.Kościuszki, Chłodna, T.Noniewicza, L.Waryńskiego, Błogosławionej. K. Mackiewicz i ks. J. Zawadzkiego;
- 22) oficynie - należy przez to rozumieć integralną część budynku frontowego z nim powiązaną lub dobudowaną w formie kubatury prostopadłej do tego budynku usytuowanej w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 23) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, monitoring, a także ogólnodostępny automat telefoniczny i parkomaty;
- 24) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 25) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 26) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której stoi ściana budynku frontowego w granicy z sąsiednimi działkami oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 27) tradycyjnej zasadzie parcelacji – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego, wyznaczone przed 1939 rokiem;
- 28) elewacjach frontowych lub uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony ulic lub przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych; zakaz montażu na tych elewacjach skrzynek pomiarowych, wentylatorów, klimatyzatorów, anten satelitarnych i tym podobnych urządzeń; skrzynki pomiarowe należy lokalizować w bramach, o ile nie jest to możliwe dopuszcza się ich lokalizację na elewacjach frontowych we wnękach, tak aby nie wystawały poza lico budynku.
- 29) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 30) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe;
- 31) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 32) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 33) konserwacji – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci; działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych elementów w celu odsłonięcia lub ucytelnienia elementów autentycznych, dopuszcza się działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
- 34) rekompozycji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich postać nie jest bliżej znana; dokomponowywanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;
- 35) integracji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go, przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekompozycji lub rekonstrukcji;
- 36) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 37) kontynuacji – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;
- 38) obiekty dysharmonizujące oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym dwie krzyżujące się linie - należy przez to rozumieć istniejące obiekty i urządzenia budowlane, szpecące i bezwartościowe z użytkowego i technicznego punktu widzenia, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem i dysharmonizujące krajobraz miejski, bez prawa przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji, wskazane do usunięcia; dopuszcza się na okres czasowy bieżącą konserwację i remonty, celem utrzymania w należytym stanie estetycznym;
- 39) reklamie- należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, w tym tablice i urządzenia reklamowe, szyldy oraz ich nośniki, stelaże itd.

2. Ustalone w planie wskaźniki, w tym powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 10. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji warsztatów obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw płynnych i gazowych;
- 3) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;
- 4) zakaz realizacji zakładów pogrzebowych;
- 5) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;
- 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków, wiat, oranżerii;
- 8) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów sezonowych związanych z imprezami masowymi, promującymi miasto, wystawienniczych i związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym gastronomicznej i handlowej, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, dróg, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej; dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
- 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów oraz składowania i eksponowania, wystawiania produktów handlowych poza budynki;
- 5) zakaz budowy studni i szamb;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 9) zakaz odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo z połaci dachowych budynków usytuowanych w granicy dróg i przestrzeni publicznych;
- 10) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych;
- 11) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 12) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Teren objęty planem stanowi część obszaru zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31 decyzja nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r.

2. Na obszarze objętym planem, występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) Gmach Komisji Wojewódzkiej i Trybunału (ul. Kościuszki 74 i Chłodna nr 2), mur., I ćw. XIX w., nr rej. 214 i nr rej. A-946;
- 2) Chłodna nr 4, mur., poł. XIX w., przed 1858 r., nr rej. 222;
- 3) Chłodna nr 6, mur., poł. XIX w., przed 1858 r., nr rej. 212;
- 4) Chłodna nr 14, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. 210;
- 5) Chłodna nr 16, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. 374;
- 6) Kościuszki nr 60, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. 132;
- 7) Kościuszki nr 60A, mur., XIX/XX w., nr rej. A-912;
- 8) Kościuszki nr 62, mur., 1 poł. XIX w., nr rej. 130;
- 9) Kościuszki nr 64, mur., 1 poł. XIX w., nr rej. 129;
- 10) Kościuszki nr 66, mur., poł. XIX w., nr rej. 127;
- 11) Kościuszki nr 68, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. 125;
- 12) Kościuszki nr 70, mur., poł. XIX w., nr rej. 124;
- 13) Kościuszki nr 72, mur., 2 poł. XIX w. - przebudowany 1995 - 98 r., nr rej. A - 829;
- 14) Kościuszki nr 72A, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. A-846;
- 15) Noniewicza nr 59, mur., 1 poł. XIX w., nr rej. 236;
- 16) Noniewicza nr 61, mur., poł. XIX w., nr rej. 237;
- 17) Noniewicza nr 63, mur., poł. XIX w., nr rej. 199;
- 18) Noniewicza nr 65, mur., poł. XIX w., nr rej. 200;
- 19) Noniewicza nr 71, mur., 2 poł. XIX w., nr rej. 1066;
- 20) Waryńskiego nr 7, mur., ok. 1839 r., nr rej. 244;
- 21) Waryńskiego nr 9, mur., k. XIX w., nr rej. A-853;
- 22) Waryńskiego nr 11, mur. 2 poł. XIX w., nr rej. 99.

3. W odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 2 pokazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązuje nakaz pełnej ochrony konserwatorskiej wszystkich zabytkowych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych polegający na:

- 1) nienaruszalności kształtu brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych;
- 2) zachowaniu wysokości budynków i kształtów dachów;
- 3) zachowaniu rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowaniu usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony;
- 4) zachowaniu zabytkowych elementów takich jak:
 - a) ciągi komunikacyjne z klatkami schodowymi,

- b) ściany konstrukcyjne,
 - c) stropy, sklepienia i więźby.
- 5) zachowaniu materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
 - 6) nakazie stosowania jednolitej kolorystyki do całego budynku, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się odmienną kolorystykę stolarki w poziomie jednej kondygnacji celem wyakcentowania funkcji usługowej w budynku;
 - 7) dopuszcza się akcentowanie gzymsów i obramień okien, drzwi i innych detali architektonicznych;
 - 8) zakaz likwidacji w ramach remontów detali historycznych;
 - 9) kolorystyka powinna być stonowana i nawiązywać do historycznych wzorców, tj. ciemniejszego parteru oddzielonego gzymsem od wyższych kondygnacji malowanych w jasnych barwach; zakaz malowania elewacji w barwach z tonacji fioletowej, granatowej, czerwonej, czarnej;
 - 10) nakaz malowania elewacji w jasnych, pastelowych barwach, w tym rozbielonych żółceniach, ugrach, brązach, szarościach i zieleniach;
 - 11) konserwacji stolarek oryginalnych, a w przypadku konieczności jej wymiany – stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach według oryginału;
 - 12) obowiązku ujednolicenia formy i kolorystyki oraz materiału stolarki w całym obiekcie;
 - 13) dopuszczeniu dobudowy do istniejących budynków zabytkowych, przy zachowaniu wysokości i kształtu dachu jak w budynku głównym;
 - 14) dopuszczeniu zmiany funkcji parterów z mieszkalnej na usługową przy zachowaniu dostępu do usługi przez istniejące otwory drzwiowe i bramy;
 - 15) zakazie stosowania ociepleń zewnętrznych na budynkach zabytkowych; zakaz stosowania okładzin z płytek ceramicznych, kamiennych i blach trapezowych na elewacjach.

4. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) L. Waryńskiego nr 1, mur., XIX/XX w.;
- 2) T. Kościuszki nr 58, mur., poł. XIX w., przebud. 1940 - 42 - tylko w ewidencji gminnej;
- 3) Chłodna nr 10, mur., lata 30-te XX w.;
- 4) Chłodna nr 12, mur., lata 30-te XX w.

5. W odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 4 pokazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązuje nakaz ochrony konserwatorskiej polegający na:

- 1) nienaruszalności kształtu brył budynków, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych;
- 2) zachowaniu wysokości budynków i kształtów dachów;
- 3) zachowaniu rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowaniu usytuowania wejść głównych do budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony;
- 4) zachowaniu materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
- 5) nakazie stosowania jednolitej kolorystyki do całego budynku, w tym stolarki okiennej i drzwiowej; dopuszcza się odmienną kolorystykę stolarki w poziomie jednej kondygnacji celem wyakcentowania funkcji usługowej w budynku;
- 6) dopuszcza się akcentowanie gzymsów i obramień okien, drzwi i innych detali architektonicznych;

- 7) zakaz likwidacji w ramach remontów detali historycznych;
- 8) kolorystyka powinna być stonowana i nawiązywać do historycznych wzorców, tj. ciemniejszego parteru oddzielonego gzymsem od wyższych kondygnacji malowanych w jasnych barwach;
- 9) zakaz malowania elewacji w barwach z tonacji fioletowej, granatowej, czerwonej, czarnej; nakaz malowania elewacji w jasnych, pastelowych barwach, w tym rozbielonych żółceniach, ugrach, brązach, szarościach i zieleniach;
- 10) obowiązku ujednolicania formy i kolorystyki oraz materiału stolarki w całym obiekcie;
- 11) dopuszczeniu dobudowy do istniejących budynków zabytkowych, przy zachowaniu wysokości i kształtu dachu jak w budynku głównym;
- 12) dopuszczeniu zmiany funkcji parterów z mieszkalnej na usługową przy zachowaniu dostępu do usługi przez istniejące otwory drzwiowe i bramy;
- 13) zakazie stosowania ociepleń zewnętrznych na budynkach zabytkowych; zakaz stosowania okładzin z płytek ceramicznych, kamiennych i blach trapezowych na elewacjach.

§ 12. 1. Obiekty w granicach planu, ujęte w ewidencji zabytków, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Wszelkie prace prowadzone na obszarze objętym planem oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; pozwolenia ta nie wymaga przekształcenie obiektów współczesnych i wewnątrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

3. Wszelka działalność inwestycyjna, obejmująca, między innymi: budowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki, może być prowadzona za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków i podlega uzgodnieniu na podstawie obowiązujących przepisów związanych z ochroną zabytków.

4. W celu ochrony układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych ustala się:

- 1) linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic: T. Kościuszki, Chłodna, T. Noniewicza, L. Waryńskiego oraz narożniki pierzei, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób podkreślający i zachowujący pierzeje uliczne;
- 3) usunięcie z otoczenia budynków zabytkowych obiekty dysharmonizujące krajobrazu miejskiego;
- 4) dopuszcza się możliwość przywrócenia witryn w miejsce otworów okiennych i drzwiowych i zastąpienia wtórnych lukarn doświetleniem w formie okien połaciowych;
- 5) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 6) zakaz budowy schodów zewnętrznych wychodzących poza lico elewacji frontowej od strony ulic: L. Waryńskiego, T. Noniewicza, T. Kościuszki i Chłodnej, dopuszcza się wejścia z wnętrza bramy przejazdowej;
- 7) budynki dobudowane do obiektów zabytkowych powinny w sposób czytelny wyróżniać się od zabytków poprzez współczesne nawiązanie do tradycyjnych form architektonicznych;
- 8) nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób podkreślający i zachowujący zwarte pierzeje uliczne i narożniki pierzei, we współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej do elementów historycznych i do skali budynku zabytkowego;

- 9) realizacja nowej zabudowy nawiązującej skalą i charakterem do zabudowy historycznej w szczególności poprzez: wysokość zabudowy, kształty dachów, podziały elewacyjne i kolorystykę;
- 10) elementy oświetlenia i małej architektury należy projektować w nawiązaniu do formy historycznej.

5. W celu ochrony elewacji istniejących i projektowanych obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego ustala się wymienione poniżej zasady realizacji reklam:

- 1) zakazuje się w budynkach współczesnych i zabytkowych:
 - a) wieszania reklam, w tym wielkogabarytowych, powyżej poziomu parteru,
 - b) podwieszania reklam do balkonów i nadwieszzeń,
 - c) wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali,
 - d) montowania reklam trójwymiarowych,
 - e) wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach.
- 2) nakazuje się wykonanie projektu reklamy dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku; projekt taki powinien obejmować całą elewację, na której będą zamontowane reklamy oraz przewidywać miejsca ich umieszczania, gabaryty, ilość i barwy;
- 3) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25 % powierzchni elewacji budynków współczesnych.

6. Rozbudowywane, przebudowywane i nowo projektowane obiekty nie wpisane do rejestru zabytków oraz nie będące w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, położone w granicach obszaru objętego planem, powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) nowa zabudowa winna być zrealizowana we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do skali istniejących budynków na sąsiednich terenach;
- 2) obowiązują dachy dwuspadowe, równopołaciowe, wysokie o kalenicach równoległych do linii zabudowy; kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach frontowych od 30° do 40° o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej; dopuszcza się ustalenie innego nachylenia połaci dachowej, celem nawiązania do istniejących spadków na dachach w sąsiednich zabytkowych budynkach za zgodą służb konserwatorskich; dopuszcza się dach wielospadowy w narożnikach budynków w zwartej zabudowie; w dachu dopuszcza się wykonanie dwóch kondygnacji, do których należy też wliczać antresole;
- 3) lukarny projektować z dachami dwuspadowym równopołaciowymi lub jednospadowe z dopuszczeniem naczółków i attyk; na lukarnach dopuszcza się nachylenie połaci do 40°;
- 4) szerokość elewacji budynku frontowego, powinna odpowiadać szerokości działki, wynikającej z podziału katastralnego; w budynkach wielorodzinnych, przy szerokości działki powyżej 30,0 m należy różnicować elewację i kalenice, zachowując rytm zabudowy kamienicowej; przy szerokości działki poniżej 15,0 m dopuszcza się łączenie budynków i ich wspólną realizację, bez wydzielenia elewacji wg podziału katastralnego;
- 5) gabaryty obiektu nowo wznoszonego nie mogą przekraczać gabarytów sąsiadujących lub przylegających budynków zabytkowych; oznacza to konieczność rozczłonkowania bryły i zróżnicowania kalenicy głównej, dla zmniejszenia kontrastu gabarytowego;
- 6) wysokość budynku sąsiadującego z budynkami zabytkowymi nie może przekraczać, w przypadku ścian lub attyki, wysokości gzymsu wieńczącego elewację, w przypadku dachu, wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- 7) kompozycja elewacji: prosta bryła o rytmicznie usytuowanych otworach okiennych z zaakcentowanymi modułami poszczególnych części elewacji;

- 8) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, ciemnej zieleni, grafitu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej; zakazuje się stosowania niepowlekanej blachy ocynkowanej;
- 9) obowiązuje kolorystyka elewacji jak dla budynków zabytkowych; wskazane stosowanie tynków szlachetnych kamieniarskich szlifowanych lub boniowanych, cegły klinkierowej jasnej, pilastrów, gzymsów;
- 10) w granicy działek na oficynach dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 40° lub dachy płaskie, przy czym attyka dachu płaskiego nie może przekroczyć wysokości gzymsu budynku frontowego;
- 11) oficyny na granicy działek powinny być tej samej wysokości, dopuszcza się różnicę ich wysokości do 2,0 m; w przypadku gdy na działce sąsiedniej brak jest zabudowy ogranicza się wysokość ściany w granicy działek do 4,5 m;
- 12) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, rozmieszczenie okien połaciowych powinno nawiązywać do rytmu otworów w elewacjach;
- 13) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 30 % szerokości elewacji i spadku zaczynającym się poniżej kalenicy dachu, przy czym szerokość lukarny ogranicza się do 4,5 m; nakazuje się rozmieszczenie lukarn w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów w elewacjach; lukarny mogą być stosowane jedynie w pierwszej kondygnacji dachu, powyżej dopuszcza się wyłącznie okna połaciowe;
- 14) dopuszcza się realizację facjat/wystawek o łącznej szerokości do 30 % szerokości elewacji, przy czym ogranicza się ich szerokość do 6,7 m;
- 15) łączna szerokość lukarn i facjat/wystawek nie może przekroczyć 60% elewacji;
- 16) zakaz stosowania okapów, rynna powinna być oparta na gzymsie lub ukryta w dachu;
- 17) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie i dachów mansardowych;
- 18) zakaz budowy podestów, schodów, pochylni, platform i wind dla niepełnosprawnych, studzienek okiennych, słupów na terenach dróg publicznych;
- 19) w pierzejach ulic: T. Kościuszki, Chłodnej, T. Noniewicza i L. Waryńskiego zakazuje się lokalizowania na elewacjach budynków frontowych urządzeń technicznych takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, skrzynki pomiarowe, o ile nie są montowane we wnękach nie wychodzących poza lico budynku;
- 20) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów, wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany.

7. Zakaz budowy wszelkich masztów i wież, w tym telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

8. Zakaz wykonywania częściowych remontów elewacji i pokryć dachowych; remont powinien obejmować elewację oraz wnętrze bramy i szczyty wystające ponad dachy sąsiednich budynków.

9. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub prezydenta miasta.

Rozdział 4.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 13. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy należy ustalać zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do projektowanych obiektów i rozbudowy istniejących;
- 3) projektowane inwestycje nie mogą kolidować z istniejącym i przewidywanym ustaleniami planu zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w tym infrastrukturą podziemną;
- 4) wprowadza się obowiązek przestrzegania i zachowania zasad i wymogów ochrony konserwatorskiej i środowiska przyrodniczego ustalonych w niniejszej uchwale;
- 5) obiekty dysharmonizujące przeznacza się do rozbiórki; obiekty te nie mogą podlegać zmianom funkcji i przekształceniom, mogą być remontowane i utrzymywane wyłącznie na cele dotychczasowe lub gospodarcze;
- 6) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza obiekt lub granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 7) zakaz naruszania tradycyjnych zasad parcelacji oraz ustalonej w planie zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 8) zakaz sytuowania obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaniej;
- 10) nakaz usytuowania kalenicy projektowanych budynków frontowych równoległe do linii zabudowy;
- 11) zakaz wydzielenia działek o szerokości mniejszej niż wynikająca z podziałów katastralnych, odpowiadających szerokościom budynków zabytkowych usytuowanych w pierzejach ulic: T. Kościuszki, Chłodniej, T. Noniewicza i L. Waryńskiego;
- 12) dopuszcza się łączenie działek budowlanych lub korygowanie ich granic celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych; dopuszcza się podziały związane ze zniesieniem współwłasności przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych i odpowiednich parametrów działek umożliwiających ich zabudowę zgodnie z ustaleniami planu lub na polepszenie warunków zagospodarowania;
- 13) dopuszcza się adaptacje lokali mieszkalnych powyżej parteru na inne funkcje, w tym administracyjne, usługowe, hotelowe, przy zapewnieniu dostępu dla osób niepełnosprawnych;
- 14) ustala się zasadę zabudowy w granicy z działkami sąsiednimi, w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, zakaz budowy obiektów wolno stojących;
- 15) elewacje od strony ulic: T. Kościuszki, Chłodniej, T. Noniewicza i L. Waryńskiego należy traktować jako elewacje uprzywilejowane, obowiązek zapewnienia wysokiego standardu wykończenia elewacji;
- 16) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem ulicy przy najwyższym wyniesionym wejściu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 17) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić powierzchnię biologicznie czynną stosownie do funkcji i ustaleń planu;
- 18) o ile ustalenia planu dopuszczają budowę ogrodzeń to należy je realizować jako ogrodzenia pełne lub ażurowe, murowane lub z pręseł metalowych z przewagą elementów pionowych, z wyłączeniem pręseł z elementów prefabrykowanych betonowych, siatki, blachy lub sztachet drewnianych, o wysokości od 1,5 m do 2,5 m; dopuszcza się podmurówki i słupki betonowe lub z klinkieru; przy bramach wjazdowych nie obowiązuje ograniczenie wysokości; dopuszcza się jako element ogrodzenia wiaty na gniazda śmietnikowe;
- 19) zakaz grodzenia od strony ulic: T. Kościuszki, Chłodniej, T. Noniewicza i L. Waryńskiego, nie dotyczy bram wjazdowych i furtek na posesje uzupełniających pierzeje;

- 20) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży, funkcje garażowe i gospodarcze powinny być wbudowane w oficyny; zakaz przeznaczania na funkcje garażowe budynków zabytkowych i ich piwnic;
- 21) wjazd do garaży podziemnych od strony dróg lub przestrzeni publicznych powinien być ukryty za bramą, a pochylenie wjazdu może rozpoczynać się wyłącznie od lica budynku lub wyznaczona linii zabudowy;
- 22) zakaz budowy zewnętrznych zejść i pochylni do piwnic od strony ulic: L. Waryńskiego, T. Noniewiczza, T. Kościuszki i Chłodnej, Ks. Jerzego Jana Zawadzkiego i Bł. Siostry Kanizji Mackiewicz.

§ 14. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych i parkowania:

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1 KD, 2 KD, 3 KD/KP, **4 KP**, 6 CP, 7 CP, 8 CP, 9 CP, 30 aE, 30 bE, 30 cE;
- 2) parametry techniczne ulic takie jak: szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 4) nawierzchnie dojazdów, parkingów, chodników i placów, realizować jako rozbieralne, z elementów drobnowymiarowych, np. kostki granitowej, betonowej, płyt chodnikowych, kamiennych, polbruku;
- 5) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 7) należy zapewnić teren na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 8) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku;
- 9) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych przykrawężnikowych, na terenach przyległych do terenów komunikacji, przeznaczonych na inne cele, przy zapewnieniu przejścia chodnikiem wzdłuż elewacji nie węższym niż 2,0 m;
- 10) zakaz wykonywania zjazdów do parkingów podziemnych z dróg publicznych, dopuszcza się przejazdy bramne i zjazdy rozpoczynające się od linii zabudowy dotyczącej poziomu parteru do wewnątrz terenu, od strony ulicy 3 KD/KP i 5 CPW;
- 11) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) na każde 15 miejsc postojowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 13) dopuszcza się realizację w granicach dróg i przestrzeni publicznych obiektów małej architektury, pomników, wodotrysków, instalacji promujących miasto, reklam oraz obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów tymczasowych związanych z imprezami masowymi działalnością prowadzaną w przyległych lokalach zgodnie z ustalonymi w planie zasadami;
- 14) elementy oświetlenia i małej architektury należy projektować w nawiązaniu do formy historycznej;
- 15) nawierzchnie ulic, chodników oraz ścieżek rowerowych, placów realizować jako rozbieralne, z elementów drobnowymiarowych, kamiennych, ceramicznych, betonowych;

- 16) miejsca postojowe, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów, na których realizowana będzie inwestycja, według wskaźnika:
- a) 1 miejsce postojowe/ 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe/ 60 m² powierzchni użytkowej usługowej podstawowej lub sprzedażowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce/ 1 lokal użytkowy.
- 17) miejsca postojowe związane z lokalami mieszkaniowymi, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, mogą być realizowane wyłącznie na terenie wyróżnionym symbolem z przeznaczeniem zabudowę mieszkaniową, mieszkalno-usługową lub usługową z dopuszczeniem mieszkań, miejsca postojowe związane z działalnością usługową i handlową mogą być realizowane na terenach dróg i przestrzeni publicznych;
- 18) prawo korzystania z miejsc na terenach sąsiednich powinno wynikać z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej; prawo korzystania z terenów dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 15. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie (E) oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe powinny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) stacje transformatorowe zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych, powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek;
- 5) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 6) linie elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) należy stosować stylizowane obudowane stacje trafo, słupy i oprawy oświetleniowe, nawiązujące do zabytkowego śródmięscia;
- 12) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 13) zakaz stosowania instalacji wiatrowych;

14) zakaz stosowania ogniw i paneli fotowoltaicznych w pierzei ulic: T. Kościuszki, Chłodnej, T. Noniewiczza, L. Waryńskiego i dachach obiektów zabytkowych; ogniwa i panele mogą być stosowane na elewacji od wewnątrz podwórek.

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 18. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu;
- 2) przed odprowadzeniem ścieków do odbiornika, należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 3) zasadą jest odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem zabudowy pierzejowej, lokalizowanej w granicach pasów drogowych dróg publicznych, gdzie wodę z dachu należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 4) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych do gruntu;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 6) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych i o ile jest to możliwe, poza jezdnią;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 8) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe; nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzenia ścieków do gruntu.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej, gazowej lub elektrycznej wszystkich nowych budynków;
- 2) na terenach istniejącej zabudowy, dopuszcza się czasowe utrzymanie indywidualnego źródła ciepła, tj. do czasu ich podłączenia do sieci miejskich, spełniającego wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zakaz instalowania zbiorników z gazem;
- 4) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych, projektowanych sieci gazowych lub elektrycznych;
- 6) dopuszcza się montaż na dachach budynków ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej na następujących warunkach:
 - a) ogniwa nie mogą być montowane na dachach obiektów zabytkowych oraz na połaciach dachowych budynków od strony dróg publicznych: T. Kościuszki, Chłodnej, T. Noniewicza, L. Waryńskiego,
 - b) ogniwa nie mogą pokrywać więcej niż 50% połaci dachowej.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) w budynkach lub na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych, w przypadku gdy parametry poszczególnych

działek i sposób ich zabudowy nie pozwalają na lokalizację tego typu miejsc w ich obrębie zgodnie z przepisami szczególnymi; prawo korzystania z innych miejsc powinno wynikać z czynności cywilno prawnych.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, które nie są wymienione w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;
- 9) przy łączeniu lub podziale działek przewidzieć dostęp do infrastruktury.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy T. Noniewicza wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” - Lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 ÷ 21,0 m, o powierzchni ok. 0,53 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1 KD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) zatoki i wiaty autobusowe;
- 7) zatoki postojowe przykrawężnikowe;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 9) urządzenia pomocnicze;
- 10) wjazdy i dojścia do przyległych terenów.

3. Dla ulicy 1 KD klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) skrzyżowanie z 3 KD/KP jako zwykle;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej jezdni w sposób umożliwiający budowę:
 - a) dodatkowych pasów ruchu dla skrętu w prawo lub w lewo,
 - b) azyli na przejściach dla pieszych,
 - c) zatok autobusowych.
- 4) zakaz budowy schodów zewnętrznych, pochylni, studzienek przy oknach piwnic, podestów, podpór, platform i wind dla niepełnosprawnych i innych elementów budynków; dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących schodów ze zmianą ich obrysu, przy czym nie mogą one przewęzać chodnika, którego szerokość powinna wynosić min 2,0 m;
- 5) dopuszcza się iluminacje okolicznościowe i instalacje przestrzenne promujące miasto.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Chłodnej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" - Dojazdowa pełniące funkcję pasażu pieszo rowerowego z dopuszczeniem dojazdów awaryjnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 KD**.

2. W granicach 2 KD należy zrealizować:

- 1) uzbrojenie techniczne;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) instalacje przestrzenne promujące miasto i imprezy okolicznościowe;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Ustala się możliwość organizacji imprez masowych, jarmarków, kiermaszy okolicznościowych i rękodzieła, występów, inscenizacji, wystaw.

4. Ustala się możliwość wystawiania tymczasowych obiektów budowlanych, nietrwale związanych z gruntem, przeznaczonych do obsługi imprez masowych i lokali użytkowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy takich, jak: reklamy w formie wystawianych obustronnych tablic lub szyldów, podesty, sceny, kramy, parasole, markizy, stoliki, krzesła, ławy, zadaszenia, wygrodenia ogródków gastronomicznych przy zapewnieniu przejścia min 4,0 m środkiem ulicy, kwietniki, instalacje, iluminacje, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi i bez prawa stawiania namiotów.

5. Dla ulicy 2 KD ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicami T. Kościuszki i T. Noniewicza jako zwykle;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni komunikacyjnych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz wykonania wspólnej nawierzchni, bez wyodrębniania jezdni krawężnikiem;
- 5) zakaz budowy schodów zewnętrznych, pochylni, platform i wind dla niepełnosprawnych, studzienek przy oknach piwnic, podestów, podpór i innych elementów budynków;
- 6) przy przekształceniach parterów na cele usługowe i handlowe należy usuwać schody z pasa drogowego, wprowadzając wejścia z bram; przy przebudowie i remoncie schodów nie przekraczać obecnego ich obrysu, obowiązuje obłożenie schodów płytami kamiennymi;
- 7) zakaz parkowania.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulic Ks. Jerzego Jana Zawadzkiego i Bł. Siostry Kanizji Mackiewicz z zespołami parkingów, wyznaczającymi pas drogi publicznej klasy „D” - Dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 - 48,0 m, o powierzchni ok. 1,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KD/KP**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3 KD/KP należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 6,0 m;
- 2) zatoki parkingowe przykrawężnikowe i wydzielone parkingi z zielenią towarzyszącą zajmującą min 10 % powierzchni parkingu;
- 3) chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,0 m; dopuszcza się ciągi pieszo - rowerowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury, instalacje przestrzenne i upamiętniające wzbogacające przestrzeń miejską oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń urządzoną;
- 7) urządzenia pomocnicze;
- 8) wjazdy i dojścia do przyległych działek budowlanych.

3. Dla ulicy 3 KD/KP ustala się następujące parametry:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych związanych z działalnością gospodarczą w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi, wynikającej z bilansu inwestycji;
- 3) dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających ulicy w granicy z terenem oznaczonym symbolem 28 M,U i 16 U, lecz nie dalej niż do linii zabudowy, celem wykonania miejsc postojowych przykrawężnikowych obsługujących zabudowę mieszkaniową lub usługową i przy zapewnieniu przejścia chodnikiem szerokości min 2,0 wzdłuż elewacji budynku;
- 4) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych dostępnych z ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i liniami zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 16 U i 28 M,U, przy zapewnieniu minimum 2,0 m przejścia chodnikiem wzdłuż elewacji;
- 5) dopuszcza się włączenie części terenu 3 KD/KP, oznaczonej na rysunku planu literą „b” do terenu 17 M,U, przy zapewnieniu dojazdu do nieruchomości ul.Chłodna 4 (działka o numerze geodezyjnym 11021), przez teren nieruchomości Chłodna 6 (działki o numerach geodezyjnych: 11023/4, 11023/5 i 11023/11) i jego zagospodarowanie na warunkach określonych w § 37 niniejszej uchwały, w tym z kontynuacją linii zabudowy ustalonej dla terenu 17 M,U;
- 6) skrzyżowanie z ulicami T. Noniewicza i L. Waryńskiego jako zwykle.

4. Dopuszcza się organizację imprez masowych i związanych z tymi imprezami realizację tymczasowych obiektów nietrwale związanych z gruntem i eksponatów wystawowych; dopuszcza się reklamy, o ile nie stwarzają zagrożenia bezpieczeństwa ruchu; nie dopuszcza się lokalizacji ogródków gastronomicznych i innych obiektów lub urządzeń związanych z prowadzoną w przyległych obiektach działalnością.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające przestrzeń publiczną z parkingami, zielenią towarzyszącą i obiektem toalety publicznej o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KP**.

2. W granicach terenu **4 KP** należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) parkingi;
- 2) zieleń urządzoną zajmującą min. 15 % terenu;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) oświetlenie terenu;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) toaletę publiczną.

3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy obiektu toalety publicznej.

4. Dopuszcza się iluminacje okolicznościowe i instalacje przestrzenne promujące miasto.

5. Dopuszcza się organizacje imprez masowych i związanych z tymi imprezami realizację tymczasowych obiektów nietrwale związanych z gruntem i eksponatów wystawowych; dopuszcza się instalacje przestrzenne, sceny, reklamy, nie dopuszcza się lokalizacji ogródków gastronomicznych.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas niepublicznego ciągu pieszo - jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7,0 m, o powierzchni ok. 0,04 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 CPW**.

2. W granicach terenu 5 CPW, należy utrzymać lub zrealizować:

1) ciąg pieszy o nawierzchni rozbieralnej, o szerokości min. 2,0 m;

2) ciąg komunikacyjny stanowiący dojazd do stacji trafo i garaży oraz lokali wbudowanych w budynek położony na terenie 29 M,U;

3) zieleni urządzoną zajmującą min. 20 % terenu;

4) uzbrojenie techniczne;

5) obiekty i urządzenia małej architektury;

6) urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) oświetlenie terenu.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy publicznych ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **6 CP** o powierzchni ok. 0,01 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 5,00 m;

2) **7 CP** o powierzchni ok. 0,01 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 3,00 m;

3) **8 CP** o powierzchni ok. 0,02 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 5,00 m;

4) **9 CP** o powierzchni ok. 0,05 ha i szerokości w liniach rozgraniczających 7,00 m.

2. W granicach terenów stosować nawierzchnię rozbieralną.

3. W granicach ciągów wymienionych w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

1) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

3) uzbrojenia technicznego, w tym oświetlenia.

4. Zakaz parkowania i wykonywania wjazdów na przyległe tereny, za wyjątkiem dojazdu do terenu oznaczonego symbolem **4 KP**.

5. Ciąg oznaczony symbolem 9 CP, powinien mieć nawierzchnię dostosowaną do ruchu pojazdów uprzywilejowanych, zapewniając przejazd i dojazd do terenów i obiektów przyległych, w tym zatok parkingowych; dopuszcza się utrzymanie schodów i podestów z możliwością ich przebudowy łącznie ze zmianą ich obrysu, przy zachowaniu min 5,0 m swobodnego przejścia i przejazdu.

6. Dopuszcza się wyłączenie z terenów publicznych ciągu oznaczonego symbolem 6 CP, bez prawa jego zabudowy, za wyjątkiem podpiwniczenia i przekrycia przeszklonym zadaszeniem oraz budowy infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu swobodnego przejścia osobom trzecim szerokością min 3,0 m oraz dostępu do lokali wzdłuż tego ciągu, z możliwością wystawiania sezonowych ogródków gastronomicznych, reklam i elementów wystawowych, bez możliwości wykonania wjazdów na tereny przyległe i parkowania.

7. Dopuszcza się wyłączenie z terenów publicznych ciągu oznaczonego symbolem 8 CP, poprzez jego włączenie do terenu 17 M,U i zagospodarowanie na warunkach określonych dla tego terenu, bez prawa jego zabudowy w poziomie parteru o szerokości 5,0 m, przy zapewnieniu swobodnego przejścia osobom trzecim, bez możliwości wykonania wjazdów na tereny przyległe i parkowania.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 U** o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje usługowe z zakresu, bankowości.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest zmiana funkcji na inną usługową nieuciążliwą lub handlową, bez funkcji mieszkaniowej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący wjazd bramowy z ul.L.Waryńskiego;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) utrzymać podcienie przy wejściach do lokali od strony ul.L.Waryńskiego;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 90%;
- 6) nie wyznacza się powierzchni biologicznie czynnej, tereny wolne od zabudowy mogą być w całości utwardzane.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 M,U** o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) realizacja funkcji usługowej, bez funkcji mieszkalnej, w tym handlowej o łącznej powierzchni sprzedażowej do 600 m²;
- 2) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją budynku.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach lokalizowanych w granicy z pozostałymi terenami;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Zakazuje się przekształcania parteru na cele mieszkaniowe.

6. Dopuszcza się wykonanie podcieni od strony ulicy L. Waryńskiego i 3 KD/KP.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymać ceglana elewację z jej detalami i rytmem otworów, w szczególności gzyms wieńczący elewację frontową;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wejścia dla klientów do lokali w parterze z istniejącej bramy lub z podcieni;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy 3 KD/KP;
- 5) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 6) dopuszcza się wykonanie nadbudowy z jednoczesną rozbudową, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji nie może przekroczyć 9,5 m licząc od poziomu ulicy i przy wykonaniu ściany osłonowej jako fasady szklanej powyżej wysokości gzymsu istniejącego; wysokość do kalenicy do 15,0 m;
- 7) obowiązuje dach dwuspadowy o nachyleniu 40 stopni z tolerancją ± 2 stopnie, z dopuszczeniem dachu wielospadowego na narożniku budynku od strony skrzyżowania z ul. 3 KD/KP w kolorze ciemno zielonym z blachy płaskiej na rąbek stojący;
- 8) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 90% terenu;
- 9) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, tereny wolne od zabudowy mogą być w całości utwardzane;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek lub w granicy z terenami sąsiednimi; dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na innych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, co do których inwestor posiada tytuł prawny, przy czym należy bilansować wymaganą liczbę miejsc postojowych do obu tych terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 U** o powierzchni ok.0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje usługowe, sakralne i oświatowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na inną usługową nieuciążliwą, handlową lub mieszkaniową powyżej parteru;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul. 3 KD/KP oraz oficyn.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min 10 %;
- 6) dla budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP ustala się:
 - a) wysokość zabudowy liczona do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m, z dopuszczeniem podwyższenia o 1 m, w przypadku realizacji zabudowy w granicy na terenie 11 M,U jako przyległej i kontynuującej parametry tej zabudowy,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący o nachyleniu 40 stopni z tolerancją ± 2 stopnie, w kolorze ciemno zielonym jak w budynku położonym na terenie oznaczonym symbolem 10 U lub w jednolitym kolorze jak na obiektach istniejących na tym terenie.
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej na terenie wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynki lub w granicy z terenami oznaczonymi symbolami 10 U i 11 M,U;
- 8) nakaz uwzględnienia dostępu do stacji trafo oznaczonej symbolem 30 cE; dopuszcza się jej likwidację lub wbudowanie w obiekt nowoprojektowany;
- 9) obowiązuje grodzenie terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 M,U** o powierzchni ok. 0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym handlową;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;

- 4) nakaz utrzymania ceglanych elewacji budynku zabytkowego;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 15 %;
- 7) dla budynku frontowego w pierzei ul.3KD/KP ustala się:
 - a) wysokość zabudowy liczona do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący w jednolitym kolorze jak na obiektach istniejących na tym terenie.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej na terenie; dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek lub w granicy z terenami sąsiednimi, przy czym wskaźnik obowiązuje przy zwiększeniu ilości lokali mieszkalnych ponad ich dotychczasową ilość.

7. Obowiązuje grodzienia terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 U** o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje usługowe z zakresu, bankowości i administracji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, handlową, w tym mieszkalną powyżej parteru;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dla budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP ustala się:
 - a) wysokość zabudowy liczona do gzymsu do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek.

7. Obowiązuje grodzienia terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 M,U** o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję mieszkaniową jednorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową nieuciążliwą, handlową;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min 10 %;
- 6) dla budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP ustala się:
 - a) wysokość zabudowy liczona do gzymsu do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy, za wyjątkiem zabudowy w granicy.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane, za wyjątkiem budynków zabytkowych.

7. Obowiązuje grodzenie terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 U** o powierzchni ok. 0,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje usługowe z zakresu, bankowości, handlu, hotelarstwa i i gastronomi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, handlową, w tym mieszkalną powyżej parteru;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul. 3 KD/KP i oficyn.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;

- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dla budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP ustala się:
 - a) wysokość nowego budynku frontowego do gzymsu do 9 m, do kalenicy do 15,0 m,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynki lub oficyny; zakaz lokalizacji garaży w budynkach zabytkowych.

7. Nakaz uporządkowania wnętrza posesji przy ul. Chłodna 2, poprzez rozbiórki istniejącej zabudowy w granicach działek i realizację nowej zgodnie z warunkami określonymi w planie.

8. W granicach terenu wyznacza się teren wyróżniony symbolem „a” – działka oznaczona nr geodezyjnym 11037/18 z przeznaczeniem na dojazd w poziomie terenu do posesji przy ul. Chłodnej 2 przejazdem bramnym szerokości min 5,0 m i wysokości 4,5 m; dopuszcza się jego podpiwniczenie i nadbudowę jako kontynuację wysokości kalenicy i gzymsu budynku zabytkowego.

9. Obowiązuje grodzenie terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 M,U** o powierzchni ok. 0,20 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) funkcje usługowe, nieuciążliwe, w tym handlowe;
- 2) budowa nowego budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min 10 %;
- 6) dla budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP ustala się:
 - a) wysokość zabudowy liczona do gzymsu do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m,
 - b) obowiązuje dach dwuspadowy.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej, przy czym wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy dotychczasowej, o ile nie następuje zwiększenie ilości lokali mieszkalnych; dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynki, za wyjątkiem obiektów zabytkowych.

7. Wyznacza się teren wyróżniony symbolem „b” z przeznaczeniem na dojazd w poziomie terenu do posesji przy ul. Chłodnej 4; dopuszcza się jego włączenie do terenu 17 M,U i jego zabudowę na tych samych warunkach, w tym kontynuacją linii zabudowy, przy zapewnieniu dojazdu do posesji przy ul. Chłodna 4 z terenu 3 KD/KP.

9. Dopuszcza się włączenie terenu 8 CP i jego zabudowę na warunkach jak dla terenu 17 M,U przy zapewnieniu swobodnego przejścia osobom trzecim w poziomie parteru szerokością min 5,0 m z ul.Chłodnej na teren 3 KD/KP.

10. Dopuszcza się grodzenie terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

11. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 M,U** o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, handlową;
- 2) budowa budynku frontowego w pierzei ul.3 KD/KP.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP oraz poprzez teren 4KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;

- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, za wyjątkiem nieruchomości przy ul. Chłodna 16, gdzie ustala się wskaźnik w wielkości nie mniejszej niż 15 %;
- 6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych, miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej mogą być zapewnione na terenie 3 KD/KP;

7) dla budynku frontowego w pierzei ul. 3 KD/KP ustala się:

- a) wysokość zabudowy liczona do gzymsu do 8,5 m, do kalenicy do 14,0 m,
- b) obowiązuje dach dwuspadowy i jednospadowy na oficynach.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek.

7. Dopuszcza się grodzienia terenu od strony ulicy 3 KD/KP o wysokości od 1,5 do 2,5 m.

8. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **19 U** o powierzchni ok. 0,26 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje publiczne z zakresu administracji, kultury i oświaty.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym handlową, gastronomiczną, hotelową, zamieszkania zbiorowego, zdrowotną; dopuszcza się lokale mieszkalne powyżej parteru, po spełnieniu przepisów szczególnych i miejsc postojowych wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP i ciągu 9CP i terenu;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 M,U** o powierzchni ok. 0,22 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję mieszkaniową jednorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym handlową do 600 m² powierzchni sprzedażowej;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 1 KD wjazdami bramnymi lub 3 KD/KP lub 9 CP dla zabudowy skrajnej;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 80%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **21 M,U** o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznacza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej parteru, przy zapewnieniu wskaźnika miejsc postojowych 1/1 lokal mieszkalny w granicach działki inwestora;
- 2) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym handlową;
- 3) utrzymanie niewygradzonego parkingu na działce oznaczona nr geodezyjnym 12368 dostępnego z ciągu 9 CP.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się podcienie w poziomie parteru do głębokości 2,1 m;
- 3) dopuszcza się przejazdy bramne do wnętrza działek;
- 4) zabudowę realizować w formie zwartej pierzei z budynkiem frontowym od strony ul.3 KD/KP;
- 5) dopuszcza się realizację oficyn w granicach działek;
- 6) obsługa komunikacyjna z ul. 3KD/KP dla działek skrajnych z terenu 9 CP;
- 7) wysokość zabudowy do gzymsu od 8,0 m do 9,0 m, do kalenicy do 14,0 m;

- 8) ustala się głębokość budynku frontowego od 12,5 m do 14,5 m;
- 9) obowiązuje dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu od strony ul. 3 KD/KP wynoszącym $30 \text{ stopni} \pm 2 \text{ stopnie}$ w kolorze ciemnej zieleni w całym zespole zabudowy;
- 10) dopuszcza się lukarny i facjaty, od strony wnętrza działki ich łączna szerokość może wynosić do 75% szerokości elewacji, w tym facjaty do 8,0 m, lukarny do 4,0 m;
- 11) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 80%;
- 12) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek lub w granicach działek;
- 14) zakaz grodzenia terenów od strony od strony elewacji frontowej.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **22 U** o powierzchni ok. 0,15 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcje usługowe, w tym handlu o powierzchni sprzedażowej łącznie na całym terenie do 1200 m².

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa istniejących obiektów budowlanych, bez prawa nadbudowy;
- 2) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym mieszkalną powyżej parteru;
- 3) zabudowa istniejących podcieni w formie przeszklonych ścian.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 4) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wysokość zabudowy liczona do gzymsu do 9,5 m, do kalenicy do 14,5 m;
- 6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia $40 \text{ stopni} \pm 2 \text{ stopnie}$, z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze ciemno zielonym, w narożnikach budynku dachy wielospadowe.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny wewnątrz terenu 22 U; dopuszcza się miejsca postojowe i garaże wbudowane w budynek; nie dopuszcza się likwidacji miejsc postojowych w poziomie piwnic.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **23 U** o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się funkcję usługową z zakresu administracji- notariaty.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa istniejących obiektów budowlanych, bez prawa nadbudowy, dopuszcza się jedynie nadbudowę budynku na działce oznaczonej nr geodezyjnym 11064/2, celem wyrównania wysokości budynków w pierzei ul. 1 KD;
- 2) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, handlową, w tym mieszkalną jednorodziną powyżej parteru.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się podcienie wejściowe;
- 3) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 4) nie dopuszcza się różnicy w wysokości kalenicy, gzymsu wieńczącego elewację oraz szerokości, wysokości i w kątach nachylenia połaci dachowych, facjat i połaci dachu na granicy działek 11062/13 i 11062/14; należy utrzymać zasadę realizacji jako jeden budynek ze wspólną facjatą w granicy działek od strony 1KD, w jednolitej kolorystyce, wystroju elewacji i detalach;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 6) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wg wskaźnika 1 miejsce/1 lokal mieszkalny.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **24 U** o powierzchni ok. 0,03 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznacza się funkcję usługową, w tym handlu.

3. Dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych.

4. Nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się podcienie wejściowe;
- 3) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP poprzez teren 23 U;
- 4) wysokość do gzymsu do 8,0 m, do kalenicy do 13,0 m;

- 5) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 100%;
- 6) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) obowiązuje dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący z dachem wielospadowym w narożniku ulicy.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **25 M,U** o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznacza się funkcję mieszkalną wielorodzinną, z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, rozbudowa istniejących obiektów budowlanych, bez prawa nadbudowy;
- 2) zmiana funkcji na usługową nieuciążliwą, w tym handlową.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ul. L.Waryńskiego wjazdami bramnymi lub z 3 KD/KP;
- 3) przy rozbudowie kontynuować istniejącą wysokość do gzymsu, kalenicy, dopuszczając ich obniżenie oraz stosować jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 80%;
- 5) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
- 7) w granicy z terenem 3 KD/KP dopuszcza się uzupełnienie pierzei ogrodzeniem pełnym o wysokości od 1,5 do 2,5 m;
- 8) nie dopuszcza się realizacji garaży i obiektów gospodarczych.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **26 U** o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznacza się funkcję gastronomiczną.

3. Dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych, w tym handlowych.

4. Nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 3) dopuszcza się zabudowę patio;
- 4) dopuszcza się rozbudowę w kierunku terenu 3 KD/KP w formie przeszklonego ogrodu zimowego/oranżerii, z dachem jednospadowym w kierunku ulicy z przeznaczeniem na cele gastronomiczne, o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku zabytkowego;
- 5) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 100%;
- 6) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dach dwuspadowy z blachy płaskiej na rąbek stojący w dachem wielospadowym w narożnikach budynku.

6. Nakaz utrzymania i właściwej ekspozycji i wystroju obiektu zabytkowego.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **27 M,U** o powierzchni ok. 0,17 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznacza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną z usługami w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia zamiennego lub tymczasowego ustala się funkcję parkingową.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej parteru, przy zapewnieniu wskaźnika miejsc postojowych 1/1 lokal mieszkalny w granicach terenu;
- 2) funkcja usługowa nieuciążliwa, w tym handlowa, bez funkcji mieszkalnej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) małej architektury;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się podcienie w poziomie parteru od strony ul. L. Waryńskiego, lecz nie głębiej jak w istniejących budynkach tworzących pierzeję;
- 3) nie dopuszcza się przejazdów bramnych do wnętrza działek od strony ul. L. Waryńskiego;
- 4) zabudowę realizować w formie zwartej pierzei z budynkiem frontowym od strony ul. L. Waryńskiego;
- 5) dopuszcza się realizację oficyn w granicach działek;
- 6) obsługa komunikacyjna z ul. 3 KD/KP;
- 7) dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych przykrawężnikowych dostępnych z ul. 3 KD/KP wliczonych do bilansu miejsc postojowych związanych z inwestycją, w tym do funkcji mieszkaniowej przy zapewnieniu przejścia chodnikiem na terenie oraz garaże wbudowane w budynek, zjazd do garaży podziemnych może rozpocząć się nie wcześniej jak od linii zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu;

- 8) wysokość zabudowy do gzymsu od 8,0 m do 9,0 m, do kalenicy do 12,5 m; różnica wysokości gzymsów i kalenic w granicy nieruchomości nie może być większa jak 1,0 m;
- 9) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu 30 stopni z tolerancją ± 2 stopnie w kolorze ciemnej zieleni w całym zespole zabudowy;
- 10) dopuszcza się lukarny i facjaty;
- 11) przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących obiektów nie dopuszcza się różnicy w wysokości kalenicy, gzymsu wieńczącego elewację oraz szerokości, wysokości i w kątach nachylenia połaci dachowych facjat i dachu budynków na granicy działek oznaczonych numerami geodezyjnymi : 11059/5 i 11059/6; należy utrzymać zasadę ich realizacji jako jeden budynek ze wspólną facjatą frontową i oficyną w granicy działek i w jednolitej kolorystyce, wystroju elewacji i detalach;
- 12) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 80%;
- 13) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) zakaz grodzenia terenów.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 M,U** o powierzchni ok. 0,35 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 28 M,U ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi w parterze.

3. W zakresie przeznaczenia zamiennego lub tymczasowego ustala się funkcję parkingową.

4. Dopuszcza się utrzymanie i funkcjonowanie istniejącego III kondygnacyjnego budynku głównego po Telekomunikacji Polskiej S.A., z możliwością jego adaptacji na nowe funkcje i nadbudowy wysokim dachem; pozostałe obiekty bez możliwości ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się ich remontowanie, celem właściwego ich utrzymania i zapewnienia estetyki otoczenia.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej, nieuciążliwej, w tym handlowej, o łącznej powierzchni sprzedażowej do 1800 m², przy czym jeden lokal usługowy lub handlowy o powierzchni użytkowej podstawowej lub sprzedażowej do 400 m².

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń służących utrzymaniu porządku.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy 3 KD/KP;
- 3) obowiązuje zasada zabudowy pierzejowej budynkiem frontowym od strony ul.3KD/KP; dopuszcza się zabudowę w granicy z terenem 5 CPW do 50% długości tego ciągu;
- 4) głębokość budynku frontowego ustala się od 12,0 m do 16,0 m, dopuszcza się, poza obrysem budynku frontowego, zabudowę w poziomie parteru w granicach wyznaczonych liniami

zabudowy z zielonym tarasem na stropodachu o wysokości do górnej krawędzi elewacji do 4,5 m;

- 5) wysokość zabudowy liczona od poziomu posadowienia parteru do górnej krawędzi elewacji od 9,0 m do 11,5 m, dopuszcza się na klatkach schodowych z nadszybiem wind wysokość do 14,8 m, do kalenicy od 13,5 m do 19,0 m; wyniesienie parteru ponad teren do 0,9 m przy najwyższym położonym wejściu do budynku w stosunku do poziomu ulicy; dopuszcza się tolerancję celem wykonania jednakowego poziomu posadowienia parteru budynku adaptowanego i projektowanego;
- 6) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 7) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20%, w tym minimum 10% należy zapewnić na gruncie rodzimym, bez możliwości wliczenia do tego powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- 8) dach dwuspadowy o jednolitym nachyleniu połaci 40 stopni ± 2 stopnie, z dopuszczeniem dachu wielospadowego w narożnikach budynku w kolorze ciemnej zieleni z blachy płaskiej na rąbek stojący;
- 9) nakaz rozcłonkowania bryły budynku i zróżnicowania wysokości kalenic, przy czym różnica wysokości kalenic do 1,0 m, za wyjątkiem szczytów budynku, gdzie różnica kalenic może być do 4,5 m;
- 10) dopuszcza się podcienie;
- 11) obowiązuje jednolita kolorystyka całego zespołu zabudowy, z wyróżnieniem adaptowanego budynku po Telekomunikacji Polskiej TP SA, w szczególności dachu, stolarki, balustrad zewnętrznych oraz elewacji, nie dopuszcza się wtórnej zabudowy balkonów i loggii; tj. wykonywanych po oddaniu budynku do użytku.

8. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających pomiędzy terenem 28 M,U i 3 KD/KP celem wykonania miejsc postojowych przykrawężnikowych obsługujących zabudowę mieszkaniową i usługową, przy zapewnieniu przejścia chodnikiem szerokości min. 2,0 m wzdłuż elewacji budynku.

9. Dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych dostępnych z ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i liniami zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 28 M,U, przy zapewnieniu min. 2,0 m przejścia chodnikiem wzdłuż elewacji.

10. Zakaz grodzenia terenów.

10. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **29 M,U** o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje mieszkalną wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi w parterze i na I piętrze.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy 3 KD/KP i 5 CPW;
- 3) wysokość zabudowy, liczona od poziomu parteru do górnej krawędzi elewacji od 9,0 m do 11,5 m, do 14,8 m na klatkach schodowych z nadszybiem wind; do kalenicy od 13,5 m do 19,0 m;
- 4) nakaz rozcłonkowania bryły budynku i zróżnicowania wysokości kalenic, przy czym różnica wysokości kalenic do 1,0 m, za wyjątkiem szczytów budynku, gdzie różnica kalenic może być do 4,5 m;

- 5) zakaz zabudowy podcieni;
- 6) dach dwuspadowy, w narożnikach budynku wielospadowy o nachyleniu połąci 40 stopni ± 2 stopnie z blachy płaskiej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi; dopuszcza się zmianę koloru dachu przy remoncie całego budynku zgodnie z warunkami ogólnymi;
- 7) obowiązuje jednolita kolorystyka całego obiektu, w szczególności dachu, stolarki, balustrad zewnętrznych oraz elewacji, nie dopuszcza się wykonywania częściowych remontów elewacji i dachu oraz zabudowy balkonów i loggii;
- 8) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do 70% terenu;
- 9) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, przy czym należy zachować istniejący taras zielony nad I kondygnacją bez prawa jego zabudowy, za wyjątkiem małej architektury i wiat rekreacyjnych;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w podpiwniczeniu budynku; zakaz likwidacji istniejących miejsc postojowych;
- 11) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 12) zakaz grodzenia terenów.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 5.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 30 aE o powierzchni ok. 0,006 ha;
- 2) 30 bE o powierzchni ok. 0,002 ha;
- 3) 30 cE o powierzchni ok. 0,005 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się adaptację istniejących lub realizację nowych obiektów stacji transformatorowych.

3. Dopuszcza się likwidację istniejących stacji i wykorzystanie terenu stacji na inne cele, zgodnie z wiodącą funkcją terenu przyległego.

4. Zapewnić dojazdy do urządzeń technicznych z istniejącego układu komunikacyjnego.

5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

6. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w bryłę budynku.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 51. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XLVIII/448/2010 z dnia 26 maja 2010 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 16 czerwca 2010 r. poz. 1813.

§ 52. Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.