

**UCHWAŁA NR XLVII/396/06
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 27 października 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Miejska Białogardu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/340/06 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 1 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr XLIII/458/02 Rady Miasta Białogard z dnia 29 sierpnia 2002 r., zmienioną uchwałami Nr X/106/03 z dnia 3 września 2003 r. i Nr XXXIX/356/06 z dnia 15 marca 2006 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, obejmujący obszar w granicach administracyjnych miasta o łącznej powierzchni 2573 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard opracowany w skali 1:1000 oraz 1: 2000 w arkuszach A1, A2, A3, A4, A5, A6a-d, A7a-c, A8a-d, A9a-d, A10a-c, A11, A12, A13a-d, A14a-d, A15a-c, A16a-c, A17a-d, A18, A19, A20, A21, A22, A23a-d, A24, A25, A26a-c, A27, A28;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Na rysunku planu określono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem – granice administracyjne;
- 2) symbole arkuszy;
- 3) symbole podstref funkcjonalno – przestrzennych;
- 4) granice podstref funkcjonalno-przestrzennych;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenu;
- 7) projektowane granice działek;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) główne przestrzenie publiczne;
- 11) obszary wpisane do rejestru zabytków;

- 12) budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 13) budynki o wysokich walorach zabytkowych;
- 14) budynki o walorach zabytkowych;
- 15) budynki o niskich walorach przestrzennych;
- 16) budynki przeznaczone do rozbiórki;
- 17) akcenty architektoniczne (lokalizacja fakultatywna);
- 18) linie energetyczne wysokiego napięcia WN i średniego napięcia SN ze strefą bezpieczeństwa, w tym linie do przełożenia;
- 19) granice strefy ochrony konserwatorskiej "A";
- 20) granice strefy ochrony konserwatorskiej "B";
- 21) granice strefy ochrony konserwatorskiej "K";
- 22) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych WI;
- 23) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych WII;
- 24) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych WIII;
- 25) pomniki przyrody;
- 26) granice obszaru „Natura 2000” Dolina Parsęty PLH 32007;
- 27) projektowane granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Parsęty”;
- 28) rzeki i rowy;
- 29) projektowane dolesienia;
- 30) granice obszarów zagrożonych powodzią;
- 31) lokalizację projektowanych ścieżek rowerowych;
- 32) lokalizację istniejących i projektowanych ciągów pieszych;
- 33) lokalizację istniejących przystanków autobusowych;
- 34) lokalizację parkingów ogólnodostępnych w ramach terenów o innych funkcjach;
- 35) lokalizację rond (fakultatywne rozwiązanie skrzyżowań);
- 36) skrzyżowania sterowane sygnalizacją świetlną (rozwiązanie fakultatywne);
- 37) zakończenia ulic bez prawa wjazdu i wyjazdu na ulice wyższej klasy;
- 38) przejazdy kolejowe i wiadukty;
- 39) sieci infrastruktury.

4. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, na następujące strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- 1) strefa C – centralna;
- 2) strefa N – przeważającej zabudowy przemysłowej i utrzymania walorów środowiska przyrodniczego (północno-zachodnia);
- 3) strefa E – utrzymania i umiarkowanego rozwoju istniejącej struktury przestrzennej (wschodnia);
- 4) strefa S – utrzymania i ograniczonego rozwoju istniejącego zainwestowania oraz utrzymania przeważających funkcji przyrodniczych i rolniczych (południowa);
- 5) strefa W – intensyfikacji selektywnego rozwoju wielofunkcyjnego i utrzymania walorów środowiska przyrodniczego (zachodnia).

5. Ustala się podział poszczególnych stref na podstrefy:

- 1) strefy C na podstrefy C1 do C9;
- 2) strefy N na podstrefy N1 do N8;
- 3) strefy E na podstrefy E1 do E22;
- 4) strefy S na podstrefy S1 do S18;
- 5) strefy W na podstrefy W1 do W24.

6. Poszczególne podstrefy podzielono na tereny funkcjonalne numerowane kolejno od 1 dla każdej podstrefy, dla których określono ustalenia szczegółowe.

7. Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych (trafostacji), komunikacji (ulic i dróg) ustalenia szczegółowe odniesiono dla poszczególnych terenów numerowanych niezależnie od podziału na strefy i podstrefy, przy czym dla ulic poszczególnych klas - lokalnych (KDI), dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW) i terenów kolejowych (Tz) przyjęto wspólne i kolejne numery.

Rozdział 2 Ustalenia dla wszystkich terenów

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Na rysunku oznaczono symbolami podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) Uo – tereny zabudowy usługowej oświaty;
- 6) Ua – tereny zabudowy usługowej administracji;
- 7) Uk – tereny zabudowy usługowej kultury;
- 8) Ukr – tereny zabudowy usługowej kultury religijnej;
- 9) Uz – tereny usług zdrowia;
- 10) US – tereny sportu i rekreacji;
- 11) Ut – tereny zabudowy usługowej turystyki;
- 12) UM – tereny usług komunalnych;
- 13) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- 14) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 15) ZC – cmentarze;
- 16) ZL – lasy;
- 17) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 18) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, stawy, rowy);
- 19) R – tereny rolnicze;
- 20) RZ – tereny użytków zielonych;
- 21) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 22) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 23) Tz(Kk) – tereny kolei;
- 24) Tz – tereny zamknięte;
- 25) E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (trafostacje);
- 26) Egpz. – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (główny punkt zasilania);
- 27) W – tereny obiektów i urządzeń wodociagowych;
- 28) G – tereny urządzeń gazownictwa (stacje redukcyjno-pomiarowe);
- 29) C – tereny obiektów i urządzeń ciepłownictwa;
- 30) K – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 31) T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji;
- 32) IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 33) KP – teren placu publicznego (ryнку);
- 34) KDg – tereny ulic publicznych – głównych;

- 35)KDz – tereny ulic publicznych – zbiorczych;
- 36)KDI – tereny ulic publicznych – lokalnych;
- 37)KDd – tereny ulic publicznych dojazdowych;
- 38)KDW – tereny ulic wewnętrznych;
- 39)KDWp – tereny ulic wewnętrznych (ciągi piesze);
- 40)KA – tereny obsługi komunikacji autobusowej;
- 41)Kr – docelowe ścieżki rowerowe;
- 42)Kg – tereny zabudowy garażowej;
- 43)Kp – tereny parkingów;
- 44)Kk – tereny bocznic kolejowych.

2. Na rysunku oznaczono także kombinacje powyższych symboli co oznacza, że na danym terenie ustalono jedno do trzech przeznaczeń dotyczących zarówno terenu jak i poszczególnych działek budowlanych, przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowana jedna, dwie lub trzy funkcje, chyba że ustalenia szczegółowe rozdziału 3 stanowią inaczej:

- 1) tereny oznaczone MN,U to istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla których zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania;
- 2) dla nowych terenów oznaczonych MN,U ustala się podstawowe przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej oraz przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z obsługą ludności nie przekraczająca 50% powierzchni całkowitej budynków na działce;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji samodzielnej;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) zakazuje się realizacji zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy zachować i kontynuować lokalizację tradycyjnej wielofunkcyjnej zabudowy obrzeżnej – kwartałowej w strefie centralnej i śródmieściu oraz wolno stojącej zabudowy osiedlowej w strefach peryferyjnych, właściwej dla charakteru przestrzeni miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie wartościowej historycznej zabudowy świadczącej o tożsamości przestrzennej miasta, w szczególności obiektów określonych na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków lub o wysokich walorach zabytkowych;
- 3) ustala się likwidację zabudowy gospodarczej, także historycznej, o niskich walorach architektonicznych i technicznych oraz substandardowych i tymczasowych pawilonów usługowych;
- 4) przestrzenie publiczne – ulice i place winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.;
- 5) w ustaleniach szczegółowych określono typ zabudowy zwartej, tworzącej zwarte pierzeje (w tym zabudowa plombowa), które winny być realizowane zgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną na rysunku planu, przy czym zwarte pierzeje może tworzyć zabudowa spełniająca następujące warunki:

- a) co najmniej jedna ściana boczna budynku zlokalizowana jest na granicy z działką sąsiednią i przylega do istniejącej lub projektowanej zabudowy,
 - b) szerokość elewacji budynku zajmuje nie mniej niż 75% szerokości frontu działki, a w przypadku braku przeszkód technicznych i prawnych 100% szerokości frontu działki,
 - c) wysokość budynku odpowiada wysokości budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich z uwzględnieniem ustaleń pkt 12;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych na działkach zabudowanych od frontu;
 - 7) na terenach MN przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz przeznaczonych dla potrzeb jego mieszkańców budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50 m² powierzchni zabudowy;
 - 8) na terenach MN,U przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego oraz przeznaczonych dla potrzeb jego mieszkańców budynków garażowych i gospodarczych nie przekraczających 50 m² powierzchni zabudowy każdy;
 - 9) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w zabudowie zwartej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MW, MW,U, U,MW, MW, MN,U i U – jedynie w przypadku lokalizacji usług w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się realizację budynków na działkach pod nimi wydzielonych do 100% powierzchni zabudowy pod warunkiem zachowania ustalonych w rozdziale 3 parametrów zagospodarowania terenu - wskaźnika powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu;
 - 10) w strefie "A" i "B" ochrony konserwatorskiej dla zabudowy projektowanej ustala się obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków, co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu; zapis ten nie dotyczy akcentów architektonicznych (np. w postaci wieżyczek);
 - 11) w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 wysokość istniejących i rozbudowywanych budynków wyrażono w kondygnacjach, natomiast dla projektowanych budynków oprócz liczby kondygnacji określono maksymalną wysokość w metrach liczoną od powierzchni terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżej położonej powierzchni przekrycia dachu;
 - 12) o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 nie określono inaczej, dla projektowanej zabudowy ustala się maksymalne wysokości zabudowy liczone od powierzchni terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżej położonej powierzchni przekrycia dachu:
 - b) dla budynków jednokondygnacyjnych – do 6,0 m,
 - c) dla budynków dwukondygnacyjnych – do 9,0 m,
 - d) dla zabudowy trzykondygnacyjnej – do 12,0 m,
 - e) dla zabudowy czterokondygnacyjnej – do 15 m,
 - f) dla zabudowy pięciokondygnacyjnej – do 18 m,

- g) dla budynków, dla których dopuszczono nadbudowę o 1 kondygnację w ramach poddasza ustala się możliwość powiększenia wysokości istniejącego budynku maksymalnie o 6m;
- 13) wysokość noworealizowanych budynków plombowych nie może być wyższa o więcej niż 1,5 m od istniejących bezpośrednio sąsiadujących budynków wpisanych do rejestru zabytków, w odniesieniu do górnej krawędzi elewacji frontowej i ścian bocznych (także murków ogniowych) i nie może powodować ekspozycji od strony ulicy bocznych pełnych ścian o powierzchni większej niż 15 m²;
 - 14) ograniczenie pkt 12 nie dotyczy takich elementów jak akcenty architektoniczne (np. wieżyczki, sygnaturki, itp.) oraz sytuacji gdy dla sąsiedniego budynku dopuszczono możliwość nadbudowy;
 - 15) ustala się wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych - I kondygnacja z ewentualnym poddaszem nieużytkowym, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 5 m od poziomu terenu;
 - 16) budynki garażowe i gospodarcze należy realizować przy granicach działek (bocznych i tylnych), przy czym budynki realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe); na działkach o powierzchni większej niż 1000 m² pozostawia się swobodę w lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 17) zakazuje się realizacji nowej zabudowy gospodarczo-garażowej na terenach w obrębie strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
 - 18) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych na terenach związanych z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową;
 - 19) dla głównego budynku zlokalizowanego na froncie działki lub największego budynku w obrębie działki na terenach stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy bezwzględnie zachować geometrię dachów na obiektach o wysokich walorach zabytkowych,
 - b) w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiekcie o wysokich walorach zabytkowych lub o walorach zabytkowych – nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym obiekcie zabytkowym położonym na tym samym terenie funkcjonalnym,
 - c) w przypadku zmiany geometrii i pokrycia dachu na obiektach bez wartości zabytkowych lub realizacji dachów na obiektach nowych nakazuje się nawiązanie w zakresie geometrii, kolorystyki i materiału do geometrii i pokrycia na obiekcie zabytkowym o takim samym przeznaczeniu, zlokalizowanym w obrębie terenu funkcjonalnego, na którym jest sytuowany;
 - 20) nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, przy czym dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
 - 21) dla elewacji głównych budynków na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej "A" i "B":
 - a) objętych ochroną konserwatorską – obowiązuje odtworzenie pierwotnej kolorystyki tynku na podstawie architektonicznych badań tynków

- z jednoczesnym nakazem gradacji odcieni lub kolorów według zasady „tło ciemniejsze – detal jaśniejszy”,
- b) nie objętych planem ochroną konserwatorską – obowiązuje nawiązanie do charakteru oryginalnej kolorystyki obiektów zabytkowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu funkcjonalnego lub, w przypadku braku takich obiektów na terenie funkcjonalnym, do innego obiektu zabytkowego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 22) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej oraz na wszystkich terenach strefy centralnej C ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym z uwzględnieniem ustaleń pkt 19, przy czym na terenach w ramach strefy "A" zakazuje się stosowania materiałów dachówkopodobnych;
- 23) za zgodą organu do spraw ochrony zabytków dopuszcza się inne rozwiązania materiałowe i kolorystyczne niż określone w pkt 19, 20 i 21;
- 24) na rysunku planu oznaczono budynki o niskich walorach przestrzennych, dla których ustala się rehabilitację, waloryzację przestrzenną lub rozbiórkę;
- 25) wyznaczone na rysunku planu obiekty o niskich walorach przestrzennych należy przekształcać/przebudować lub w przypadku rozbiórki zastępować zabudową zgodnie z ustaleniami rozdziału 3;
- 26) dla budynków o niskich walorach przestrzennych zlokalizowanych w strefie "A" i "B" ochrony konserwatorskiej oraz innych zlokalizowanych w strefie centralnej C miasta dopuszcza się nadbudowę budynków o płaskich dachach o nową kondygnację w ramach poddasza użytkowego o dachach pochyłych, dwu- lub wielospadowymi lub realizację dachów pochyłych dwu- lub wielospadowych oraz rozczłonkowanie elewacji budynków blokowych (podział elewacji na szerokości, zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi elewacji i dachów z zachowaniem skomponowanego wyglądu architektonicznego) z dostosowaniem parametrów i detalu przebudowywanych budynków do otaczającej zabudowy o walorach zabytkowych;
- 27) zespoły budynków o niskich walorach przestrzennych w zabudowie blokowej winny być przebudowywane w sposób jednorodny dla terenu zespołu;
- 28) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować według obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków głównych, natomiast dla budynków pomocniczych (garażowych i gospodarczych) obowiązująca linia zabudowy stanowi linię nieprzekraczalną);
- 29) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
 - c) innych elementów programu architektonicznego (przedSIONKÓW, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) do 1,5 m; linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 30) na rysunku planu określono fakultatywne lokalizacje akcentów architektonicznych będących eksponowanymi elementami budynku lub jego detalu architektonicznego budynków (np. wieże, ryzality, wykusze) lub wolno stojące obiekty zlokalizowane na placach, parkach, skwerach (np. mała architektura, pomniki, fontanny, studnie);
- 31) obiekty lokalizowane w ramach terenów produkcyjnych i usługowo - produkcyjnych należy realizować w zwartych układach przestrzennych, w ramach

- zabudowy produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania dla właściciela zakładu, zarządcy lub dozorca;
- 32) zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną i podziały funkcjonalne i własnościowe;
 - 33) maksymalna wysokość zabudowy na terenach produkcyjnych określonych w rozdziale 3 nie dotyczy budowli i obiektów technologicznych zakładów;
 - 34) ustalenia rozdziału 3 określają geometrię dachów dla terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych; dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych względami funkcjonalnymi i techniczno-technologicznymi także inne formy dachów;
 - 35) na terenach produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych, o ile przepisy odrębne tego jednoznacznie nie zabraniają, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m w przypadku realizacji ścian oddzielenia ogniowego zapewniających bezpieczeństwo pożarowe;
 - 36) ustala się zakaz umieszczania reklam w formie obiektów wolno stojących na terenach ochrony konserwatorskiej "A", "B" i ochrony krajobrazu "K" oraz reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe, itp.;
 - 37) na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej "A" oraz na obiektach o wysokich walorach zabytkowych obowiązuje zakaz umieszczania reklam powierzchniowych w formie tablic, banerów, itp., dopuszcza się stosowanie szyldów na budynkach głównych jeżeli:
 - a) jest to szyld w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji lub szyld w formie tablic, w tym stylizowanych semaforowych mocowanych do elewacji budynków o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 1 m² na jeden lokal usługowy,
 - b) jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
 - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny do prowadzenia działalności;
 - 38) zabrania się realizacji nośników reklamowych:
 - a) na terenach publicznych innych niż wolno stojące, lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się niepowodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich,
 - b) w pasie terenu obejmującym jezdnię w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej,
 - c) w pasie terenu obejmującym jezdnię w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 5 m od krawężnika dla dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
 - 39) dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolno stojące:
 - a) dla działki budowlanej na terenach usług o łącznej powierzchni nośnika reklamowego nie większej niż 10 m², mierzonej po obrysie zewnętrznym,
 - b) dla działki budowlanej na terenach produkcyjno-usługowych i usługowych o łącznej powierzchni nośnika reklamowego nie większej niż 20 m², z zastrzeżeniem, iż musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolitego harmonijny zespół,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, jeżeli:

- łączna powierzchnia reklamy, mierzona po obrysie zewnętrznym nie przekracza 3 m²,
 - jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji obiektów,
 - dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności;
- 40) w strefie "A" ochrony konserwatorskiej zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy lub frontu budynków (np. złącz kablowych, szafek na kurek gazowy, itp.);
- 41) objęte planem miejscowym tereny są terenami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 42) plan wskazuje granice obszaru rewitalizacji historycznego układu urbanistycznego pokrywającego się z obszarem strefy "A" ochrony konserwatorskiej;

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja inwestycji w ramach Obszaru Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” PLH 320007 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 2) plan wskazuje pomniki przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu i tabelą:

Lp.	Opis obiektu	Lokalizacja	Podstawa prawna Uwagi
1.	2 buki zwyczajne odm. czerwonolistna, obwód 290 i 340 cm.	Ul. Dworcowa przed budynkiem PKP, działka nr 285 obręb.6.	Rozporządzenie Nr 12/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 28.12.1995 r. opublikowane w Dz. Urz. Woj. Kosz. z 1996 r. Nr I i 2, poz. 7.
2.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna, obwód 262 cm.	Ul. Dąbrowszczaków 14, teren Zespołu Szkół Zawodowych, działka nr 251 obręb 007.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
3.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna, obwód 316 cm.	Ul. Dąbrowszczaków 14 teren Zespołu Szkół Zawodowych, działka nr 251 obręb 007.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
4.	Kasztanowiec zwyczajny, obwód 308 cm.	Ul. I Maja, działka nr 472/8 obręb 006.	Uchwała Nr XV/116/99 Rady Miasta Białogard z dnia 27 sierpnia 1999 r.
5.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna, obwód 340 cm.	Szpital Rejonowy przy ul. Szpitalnej 9, działka nr 219 obręb 011	Uchwała Nr XVI/16/99 Rady Miasta Białogard z dnia 27 sierpnia 1999 r.
6.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna, obwód 365 cm.	Szpital Rejonowy przy ul. Szpitalnej 9, działka nr 219 obręb 011	Uchwała Nr XVI/16/99 Rady Miasta Białogard z dnia 27 sierpnia 1999 r.
7.	Kasztanowiec zwyczajny, obwód 346 cm.	Ul. Grunwaldzka 47, działka nr 264/3 obręb 007.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
8.	Płatan klonolistny, obwód 280 cm.	Ul. Świdwińska 21a w pasie drogowym drogi powiatowej nr 169, działka nr 672 obręb 17.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
9.	Płatan klonolistny, obwód 275 cm.	Ul. Świdwińska 21a w pasie drogowym drogi powiatowej nr 169, działka nr 672 obręb 17.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
10.	Dąb szypułkowy, obwód 367 cm.	Skrzyżowanie ulicy Piłsudskiego z ulicą Batalionów Chłopskich, działka nr 263 obręb 17.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.

11.	Aleja 88 lip drobnolistnych na długości ok.150 m, obwody 149-287 cm.	Ul. Kołobrzaska, teren cmentarza niemieckiego i żołnierzy Armii Radzieckiej działka nr 3 obręb 11.	Uchwała Nr XXXV/387/01 Rady Miasta Białogard z dnia 14 grudnia 2001 r.
12.	Aleja 12 dębów szypułkowych w wieku 400- 600 lat, na powierzchni 3,24 ha, obwody 330-520 cm.	teren „Parku Miejskiego im. prof. Leona Mroczkiewicza	Orzeczenie nr 11 z dnia 29.01.1954 r. opublikowane w Dz. Urz. WRN Nr 17 z dnia 18.05.1954 r. Ponownie zatwierdzony rozporządzeniem nr 7/92 Woj. Kosz. z dnia 08.09.1999 r. opublikowane w Dz. Urz. Woj. Kosz. Nr 15
13.	Dąb szypułkowy, obwód 343 cm i wys. 26 m.	Ul. Drzymały, granica działek o nr ewid. 284 (obręb 06) i 404	Uchwała Nr XV/137/04 Rady Miasta Białogard z dnia 28 stycznia 2004 r.
14.	Buk zwyczajny, obwód 313 cm, wys. 14 m.	Ul. I Maja 25, działka nr 309 obręb 06.	Uchwała Nr XV/137/04 Rady Miasta Białogard z dnia 28 stycznia 2004 r.
15.	Buk zwyczajny, obwód 262 cm, wys. 15 m	Ul. Batalionów Chłopskich, działka nr 123/2 obręb 017.	Uchwała Nr XV/137/04 Rady Miasta Białogard z dnia 28 stycznia 2004 r.
16.	Dąb szypułkowy, obwód 358 cm i wys. 22 m	Ul. Batalionów Chłopskich, działka nr 112 obręb 017.	Uchwała Nr XV/137/04 Rady Miasta Białogard z dnia 28 stycznia 2004 r.
17.	Jesion wyniosły, obwód 296 cm, wys. 22 m	Ul. Grunwaldzka, działka nr 267/1 obręb 007.	Uchwała Nr XV/137/04 Rady Miasta Białogard z dnia 28 stycznia 2004 r.

- 3) w stosunku do pomników przyrody ożywionej w odległości minimum 5 m od maksymalnego zasięgu korzeni i korony drzew, a w stosunku do starodrzewu w odległości minimum 5 m od pnia, zabrania się:
- wznoszenia obiektów budowlanych,
 - wycinania, niszczenia lub uszkodzania drzewa,
 - zanieczyszczania terenu,
 - przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
 - umieszczania tablic, napisów i znaków innych niż oznaczenie pomnika przyrody;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się:
- lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci uzbrojenia terenu, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na terenach o powierzchni powyżej 2 ha, garaży lub parkingów samochodowych lub zespołu parkingów dla powyżej 300 samochodów osobowych, z dopuszczeniem lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami terenu **P**, **P,U**, **U,P**, **U**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - wytwarzania odpadów niebezpiecznych,
 - składowania odpadów;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz na terenach lasów, zieleni urządzonej i izolacyjnej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 6) działalność zadrzewieniową należy prowadzić zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) na terenach niezurbanizowanych do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
 - b) przy tworzeniu zadrzewień wykorzystać należy istniejący „potencjał renaturalizacyjny” w postaci pozostawionych samym sobie fragmentów możliwie słabo przekształconych zarośli, łąk i ugorów,
 - c) należy zachować drzewa i krzewy, które wyrosły na terenach zabudowywanych (np. przy ogrodzeniach terenów przemysłowych),
 - d) zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów nie związane z inwestycjami i zmianą przeznaczenia terenu powinny być wydawane wyłącznie pod warunkiem wprowadzenia nowych nasadzeń,
 - e) wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - f) ustala się zachowanie nawierzchni przepuszczalnej wokół drzewa w odległości 1 m od pnia drzewa;
- 7) w przypadku inwestycji przecinających istniejące korytarze ekologiczne, należy ograniczać ich wpływ na środowisko przyrodnicze, stosując odpowiednie przepusty, osłony, nasadzenia, itp.;
- 8) na odcinkach rzek poza zwartą zabudową należy umożliwić spontaniczne kształtowanie się koryta;
- 9) ustala się utrzymanie istniejących trwałych użytków zielonych wokół zbiorników wód stojących oraz likwidację gruntów ornych dochodzących do koryta rzek i zamianę ich na trwałe użytki zielone (bądź zalesienie);
- 10) ustala się ograniczenie lub całkowite wyłączenie obszarów torfowisk z melioracji osuszających;
- j) należy zaniechać osuszania i zasypywania lokalnych mokradeł na dnach dolin;
- k) grunty orne słabsze, o bardzo niskiej przydatności rolniczej, przeznacza się do zalesienia lub w zależności od charakteru siedlisk (zwłaszcza o skrajnych warunkach ekologicznych), pozostawiać w formie nieużytków podlegających spontanicznym procesom regeneracyjnym;
- l) należy dbać o zachowanie drzewostanów wartościowych, za które uznać należy: drzewa objęte ochroną prawną w formie pomników przyrody, starodrzewy lub występujące na terenach chronionych, zadrzewienia o dużym znaczeniu kulturowym, naukowym i estetycznym oraz zadrzewienia śródpolne i przydrożne na rozległych terenach otwartych;
- m) nie dopuszcza się kaskadyzacji Parsęty jakimikolwiek budowlami hydrotechnicznymi;
- n) w dolinie rzeki Parsęty nakazuje się utrzymanie dotychczasowej gospodarki w lasach komunalnych oraz odtworzenie gospodarki kośno- pastwiskowej, tam gdzie została ona zaniechana;
- 16) ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:
 - a) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych,
 - b) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - c) zakaz wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
 - d) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom;
- 17) ustala się nakaz zachowania istniejących lasów ochronnych;

- 18) obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz płatów terenu ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową;
- 19) plan wskazuje granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Parsęty”, który zostanie objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) niniejszy plan określa obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską w następujący sposób:
- obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - obiekty o wysokich walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - pozostałe obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - strefę ”A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, strefę ”B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, strefę ”K” ochrony krajobrazu, strefy WI, WII, WIII ochrony stanowisk archeologicznych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu;
- 2) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

Lp	obiekt	adres	datowanie	nr rejestru	data wpisu
1.	Śródmieście miasta Białogardu wraz z wszelkimi obiektami nieruchomymi, leżącymi na terenie wymienionego	Stare Miasto	pocz. XIV w.	17	18.05.1954 04.09.1956
2.	Kaplica św. Piotra wraz z otoczeniem	obiekt nie istnieje	4 ćw. XVII w.	39	18.10.1954
3.	Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP wraz z otoczeniem oraz wystrojem wnętrza	ul. Kościelna	XIV – XV w. (XVII , XIX w)	40	25.09.1954
4.	Brama miejska – „Brama Wysoka”, zwana także Połczyńską	ul. Grottgera	XIV-XV w.	41	25.09.1954
5.	Ratusz – obecnie pałac ślubów	Plac Wolności 5	I poł. XIX w.	43	25.09.1954
6.	Pozostałości miejskich murów obronnych	wzdłuż ul. Matejki	XIV-XV w.	85	25.05.1055
7.	Piwnice zamku wraz z otoczeniem	ul. Płowiecka 3	1793, 1800-1830	147	20.04.1957
8.	Kościół p.w. św. Jerzego	ul. Świdwińska 9	XV / XVI, XIX w.	243	19.03.1960
9.	Budynek przemysłowy, obecnie używany jako magazyn	ul. Piłsudskiego 26 a	II poł. XVIII w.	418	15.03.1965
10	Dawny cmentarz ewangelicki	ul. Szpitalna	XIX w.	1206	26.08.1987
11	Budynek municypalny, obecnie bank	Plac Wolności 17	1923 -1926	1227	21.10.1991
12	Kamieniczka z dwiema oficynami	ul. N.M.Panny 3	poł. XIX w.	1228	31.01.1992
13	Grodzisko	200 m na płd. – zach. od Rynku Starego Miasta, w połudn. części miasta między Parsętą a Liśnicą	IX-XIII w. i okres SW	630	10.11.1967
14	Osada i cmentarzysko	Kisielice	neolit, kultura	888	27.02.1975 r.

3) obiekty o wysokich walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

Lp.	obiekt	adres	datowanie
1.a	budynek mieszkaniowy z dobudowami	Chocimska 1	pocz. XX wieku
2.b	budynek sakralny (dawny kościół rzymsko-katolicki) – obecnie administracja kościelna	Dąbrowszczaków 5	1925 r.
3.c	budynek oświatowy, dawniej funkcja mieszkalna	Dworcowa 2	pocz. XX w.
4.	budynek mieszkalny wielorodzinny	Dworcowa 11-13-15, Klonowa 15-17, Drzymały 18	1928 – 1929
5.e	budynek mieszkalny wielorodzinny	Dworcowa 12–14-16 razem ze skrzydłami wzdłuż Klonowej i Drzymały	ok. 1930 r.
6.f	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	Grottgera 4	I poł. XIX w., zmiany w pocz. XX w.
7.g	budynek mieszkalny, kamienica	Grunwaldzka 22	3 ćw. XIX w.
8.h	Młodzieżowy Dom Kultury, dawniej ośrodek opiekuńczy	Grunwaldzka 42	1895 – 1896
9.i	sala gimnastyczna gimnazjum	Grunwaldzka 46	ok. 1900 r.
10.j	budynek mieszkalny, willa	Grunwaldzka 47	ok. 1900 r.
11.k	Państwowy Dom Dziecka, dawniej: dom gminy ewangelickiej	Grunwaldzka 49	ok. 1920 r.
12.l	budynek mieszkaniowy – dawniej: prawdopodobnie szkoła	Kisielice Duże 6	ok. 1920 r.
13.m	budynek przemysłowy (produkcyjny)	Klonowa 9	lata 20-30 XX wieku
14.n	budynek mieszkalny, willa wraz z otoczeniem	Klonowa 14	ok. 1920 r.
15.o	budynek mieszkalny, kamienica	Klonowa 25	ok. 1920 r.
16.p	budynek mieszkalny, willa	Kołobrzaska 9	ok. 1907 r.
17.r	obiekt w zespole koszarowym – obecnie szkoła podstawowa	Kołobrzaska 23	pocz. XX w.
18.s	obiekt w zespole koszarowym obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny	Kołobrzaska 31	pocz. XX w.
19.t	obiekt w zespole koszarowym – obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny	Kołobrzaska 33	1924 r.
20.u	obiekt w zespole koszarowym – obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny	Kołobrzaska 35b	pocz. XX w.
21.w	obiekt w zespole koszarowym – obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny	Kołobrzaska 37	pocz. XX w.
22.x	budynek mieszkalny	Kościuszki 5	woj. 1900 r.
23.y	budynek mieszkalny, jednorodzinny dawniej „pastorówka”	Lindego 1	poł. XIX w, przebud. 1906 r.
24.z	budynek administracyjny- Sąd Rejonowy (zespół budynków)	Lipowa 1, 1a	woj. 1890 r.
25.a	budynek mieszkalny, kamienica	Lipowa 14	4 ćw. XIX w.
26.	zespół 2 budynków oświatowych – przedszkole, dawniej funkcja mieszkalna	1 Maja 10 -12	1901 – 1909 r.
27.a	budynek usługowy, dawniej dom kultury	1 Maja 15	ok. 1900 r.
28.a	budynek administracyjny – Urząd Miasta	1 Maja 18	1905 r.
29.a	budynek mieszkalny, willa	1 Maja 22	ok. 1900 r.
30.a	budynek mieszkalny, willa	1 Maja 29	ok. 1930 r.
31.a	budynek mieszkalny, kamienica	Matejki 1	2 poł. XIX w.
32.	budynek mieszkalny, kamienica z oficynami	N.M. Panny 11	1905 r.
33.a	budynek mieszkalno – usługowy, kamienica	N.M. Panny 21	1906 r.
34.a	magazyn PKP	b.n.	pocz. XX w.
35.a	budynek administracyjny – obok głównego budynku	b.n.	ok. 1900 r.

	dworca PKP		
36.a	budynek główny dworca PKP	b.n.	lata 60-te XIX /pocz. XX w.
37.a	wieża ciśnień PKP	b.n.	lata 30-te XX w.
38.a	budynek mieszkalny oraz towarzyszące budynki gospodarcze (proj. W. Utech)	Piłsudskiego 9a	1911 – 1912 r.
39.a	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica narożna	Piłsudskiego 19 /Grottgera 9	połowa XIX w., przebud. 1927 r.
40.a	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica narożna	Rycerska 10	XIX w.; przebud. 1914-18
41.a	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	Rycerska 11	koniec XIX w.
42.a	budynek mieszkalny	Sikorskiego 34	lata 20 – te XX w.
43.a	budynek mieszkalny, willa	Sikorskiego 36	ok. 1920 r.
44.a	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	Staromiejska 6-7	4 ćw. XIX w.
45.a	budynek administracji, policja, dawniej dom towarowy (proj. Fritz Nohse)	Staromiejska 35	1938 r.
46.a	budynek mieszkalny jednorodzinny	Sybiraków 2	lata 20 –te XX w.
47.a	budynek użyteczności publicznej – szpital, oddział dziecięcy	Szpitalna 7	ok. 1927 –30, przebud. 1933–34
48.b	budynki w zespole Zakładu Zespołów Elektronicznych UNICON: - bud. Produkcyjny, - bud. Biurowy, - bud. Socjalny (stołówka)	Świdwińska 21	ok. 1910 r.
49.b	obiekt w zespole koszar, obecnie funkcja sakralna	Wileńska 6	pocz. XX w.
50.b	obiekt w zespole koszar, obecnie budynek administracyjny	Wileńska 8	pocz. XX w.
51.b	obiekt w zespole koszar, obecnie budynek administracyjny- Sąd Rejonowy	Wileńska 13	pocz. XX w.
52.b	obiekt w zespole koszar, obecnie budynek mieszkalny	Wileńska 26	pocz. XX w.
53.b	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 1	poł. XIX w.
54.b	willa – obecnie przeznaczona na biura nadleśnictwa	Wojska Polskiego 43	ok. 1870 r.
55.b	budynek mieszkalny, kamienica	Wojska Polskiego 46	ok. 1870 r.
56.b	budynek mieszkalny, (kamienica) i spichlerz na zapleczu budynku mieszkalnego	Wojska Polskiego 51	ok. 1870 r.; lata 20-te XX w.
57.b	budynek mieszkalny, kamienica	Wojska Polskiego 52	ok. 1900 r.
58.b	budynek usługowy-urząd pocztowy	Wojska Polskiego 87-88	ok. 1880 r.
59.b	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	pl. Wolności 3	I połowa XIX w., 1934r.
60.b	budynek użyteczności publicznej-muzeum, kamienica	pl. Wolności 4	I połowa XIX w.
61.b	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	pl. Wolności 12	3 ćw. XIX w.
62.b	budynek mieszkalno-usługowy, kamienica	pl. Wolności 14	ok. 1910 r.
63.b	budynek mieszkalno –usługowy, kamienica	pl. Wolności 19	I połowa XIX w.
64.b	wiadukt betonowy pięcioprzęstowy	nad linią kolejową do Polczyna	pocz. XX w.

- 4) pozostałe obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną niniejszym planem oznaczono na rysunku planu;
- 5) dla obiektów wymienionych w pkt 2 i 3 oraz pozostałych obiektów o walorach zabytkowych zlokalizowanych w ramach strefy "A" ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) nakaz utrzymania bryły – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie

- potwierdzą badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
- b) zakaz zmiany geometrii dachów, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne,
 - c) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z nadaną w ustaleniach szczegółowych funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych, z zastrzeżeniem, że adaptacja na cele usługowe możliwa jest bez zmiany elewacji,
 - d) nakaz utrzymania oryginalnych: kompozycji i detalu elewacji frontowej,
 - e) ujednoczenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej (parteru) i/lub (w zależności od występowania) sutereny do osi oryginalnych podziałów elewacyjnych wyższych kondygnacji,
 - f) zakaz dobudowywania balkonów, wykuszy i logii, z wyjątkiem odbudowywania elementów potwierdzonych badaniami historycznymi i architektonicznymi,
 - g) zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
 - h) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki okiennej oraz podziałów pozostałej stolarki okiennej; w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej, nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki okiennej według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku - nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
 - i) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki bram i drzwi wejściowych, w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki bram lub drzwi wejściowych innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
 - j) nakaz stosowania tradycyjnych tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań tynków budynku (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku),
 - k) odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów na podstawie architektonicznych badań pierwotnej warstwy farby (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnej kolorystyki) otworów oryginalnych,
 - l) ujednoczenie kolorystyki otworów (okien i drzwi) w obrębie jednego obiektu, zgodnie z kolorem ustalonym na podstawie wykonanych badań pierwotnej warstwy farby otworów oryginalnych lub w przypadku braku stolarki oryginalnej – nawiązanie do oryginalnej kolorystyki odnośnej stolarki (okiennej lub drzwiowej) na obiektach o wartościach kulturowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu funkcjonalnego,

- m) konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku, a jeżeli badania historyczne i architektoniczne wskazują na konieczność uzupełnienia lub odtworzenia jego części - z uzupełnieniem lub odtworzeniem tej części zgodnie z przeprowadzonymi badaniami,
 - n) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz,
 - o) zachowanie, zabezpieczenie i wyeksponowanie pozostałości średniowiecznych murów miejskich; proponuje się uwidacznianie w zagospodarowaniu terenów przebiegu murów (obrys murów w nawierzchniach, także zielonych, akcenty architektoniczne i materiałowe na budynkach, elementy małej architektury),
 - p) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
 - q) uzyskanie pozwolenia organu do spraw ochrony zabytków na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla pozostałych obiektów o walorach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską ustala się:
- a) obowiązek zachowania formy zewnętrznej budynków z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w pkt 7,
 - b) obowiązek zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
 - c) obowiązek zachowania form detali architektonicznych oraz odtworzenie historycznego detalu na obiektach jego pozbawionych,
 - d) obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenie historycznego wyglądu stolarki już wymienionej,
 - e) zakaz zmiany geometrii dachów istniejących budynków, z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;
- 7) budynki o walorach zabytkowych mogą być przebudowywane lub rozbudowywane na następujących zasadach:
- a) rozbudowywana część budynków w pierzejach frontowych winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem nawiązywać do istniejącego budynku,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej rozbudowywana część budynku winna być lokalizowana na tyłach istniejącego budynku; dopuszcza się, dobudowę skrzydeł bocznych do istniejącego budynku o walorach zabytkowych w części frontowej, przy zastosowaniu tej samej wysokości gzymsu lub okapu, oraz wysokości kalenicy nie większej niż w rozbudowywanym budynku,
 - c) rozbudowywana część winna gabarytami, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi, detalami nawiązywać do części już istniejącej; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów,
 - d) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji lokalizowanych w ich parterach jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednoczenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej –parteru);
- 8) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się:
- a) stosowanie facjat oraz innych elementów tego typu, jedynie na zasadach rekonstrukcji w obiektach, w których występowanie tych elementów potwierdzą badania historyczne lub architektoniczne,

- b) adaptację poddaszy na cele mieszkalne, wyłącznie przy zastosowaniu okien połaciowych (wykluczone lukarny, facjaty, balkony, itp.), przy czym:
- forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu,
 - rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
- c) łączna suma powierzchni okien na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana;
- 9) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się stosowanie lukarn:
- a) w obiektach, w których występowanie tych elementów potwierdzą badania historyczne lub architektoniczne, przy czym w przypadku zebrania materiałów pozwalających na ich odtworzenie, elementy te należy zrekonstruować,
 - b) w pozostałych obiektach, z wyłączeniem wymienionych w pkt 2 i 3, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały, przy czym:
 - obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
 - forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
 - rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć, oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej 1,5 m,
 - geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii dachu,
 - pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu; w przypadku braku oryginalnego pokrycia dachu nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy pokrycia według zachowanych wzorów oryginalnych występujących w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku jej braku nawiązanie do pokrycia dachu na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- 10) za zgodą organu do spraw ochrony zabytków dopuszcza się inne rozwiązania architektoniczne niż określone w pkt 6, 7, 8, 9;
- 11) adaptacja poddaszy na cele mieszkalne dopuszczalna jest po wykonaniu stosownych orzeczeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) na rysunku planu określono ponadto strefę "A" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, strefę "B" ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, strefę "K" ochrony krajobrazu, strefy WI, WII, WIII ochrony stanowisk archeologicznych;

- 13) dla strefy "A" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta lokacyjnego, pokrywającą się z granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków objętego ścisłą ochroną konserwatorską ustala się:
- a) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu wraz z dominantami,
 - b) zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
 - c) zachowanie i odtworzenie historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - d) utrzymanie i odtworzenie historycznej dyspozycji terenu, na który składają się: historyczne podziały parcelacyjne w postaci podziałów geodezyjnych lub ich uczytelnienie w terenie,
 - e) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
 - f) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - g) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy);
- 14) dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych objętej pośrednią ochroną konserwatorską ustala się:
- a) utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
 - b) utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej,
 - d) utrzymanie historycznej kompozycji wybranych obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - e) zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
 - f) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i typu zabudowy sąsiadującej;
- 15) dla strefy "K" ochrony krajobrazu objętego ochroną konserwatorską ustala się:
- a) zachowanie i rewaloryzację historycznych kompozycji układów zieleni,
 - b) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy oraz nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji zespołu,
 - d) utrzymanie zasadniczego układu ulic, placów, ciągów pieszych i alejek;
- 16) istniejące obiekty podlegające przebudowie, w tym waloryzacji i rehabilitacji, oraz obiekty nowoprojektowane winny skalą, charakterem, rozwiązaniami architektonicznymi, w tym detalem i stosowanymi materiałami, nawiązywać do wartościowej architektury historycznej występującej na obszarze planu;
- 17) dla strefy W I – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej ustala się:
- a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew),
 - b) zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętym w ewidencji,
 - c) w przypadku podjęcia jakichkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu, obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do organu do spraw ochrony zabytków;

- 18) dla strefy W II – częściowej ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:
- a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków,
 - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych poprzez organ do spraw ochrony zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji,
 - d) właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia organu do spraw ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych i innych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 3-miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września,
 - e) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od organu do spraw ochrony zabytków;
- 19) dla strefy W III – ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:
- a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego poprzez organ do spraw ochrony zabytków,
 - b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
 - c) właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia organu do spraw ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
 - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od organu do spraw ochrony zabytków; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca października;
- 20) dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązuje uzgadnianie dokumentacji projektowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – drogi i ulice dojazdowe KDD, drogi i ulice lokalne (KDL), drogi i ulice zbiorcze (KDz), drogi i ulice główne (KDg), cmentarze (ZC), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny lasów (ZL);
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w rozdziale 3;
- 3) na rysunku planu określono lokalizacje głównych przestrzeni publicznych miasta o dużym znaczeniu funkcjonalnym i kompozycyjnym; zagospodarowanie tych przestrzeni winno mieć charakter reprezentacyjny;
- 4) w przestrzeniach publicznych ogólnodostępnych mogą być lokalizowane niewielkie obiekty usługowe o powierzchni zabudowy do 20 m² (w tym sezonowe i czasowe),

bez prawa wydziałania działki, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych (wysokość 1 kondygnacja, dach pochyły dwu- lub wielospadowy; dopuszcza się kolebkowy i stożkowy kształt dachu); zezwala się na lokalizację obiektów o jednolitych parametrach architektonicznych i rozwiązaniach materiałowych w granicach jednego obszaru funkcjonalnego;

- 5) w przestrzeniach publicznych mogą być lokalizowane słupy ogłoszeniowe o tradycyjnej i ujednoczonej formie architektonicznej o średnicy nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 3 m;
- 6) w przestrzeniach ulic mogą być lokalizowane zgodnie z potrzebami obiekty przystanków autobusowych, w których mogą być zlokalizowane niewielkie obiekty usługowe (handlowe), oraz tablice reklamowe;
- 7) przestrzenie publiczne w ramach terenów 28KP (C1), 15ZP (C2), 13ZP,U (C4), 16ZP,U (C4), 10ZP,US (C6), 16US,ZP (C7), 2US,ZP (E12), 4US (E12), 32ZP (N1), 10U,P (W3), 2U,Uoks (W15) mogą służyć organizacji imprez masowych, w związku z czym ich zagospodarowanie musi zapewniać bezpieczeństwo ludności zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry dla podstawowego przeznaczenia terenów określono w rozdziale 3.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – określono w § 4 i 5 w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz oznaczono na rysunku planu symbolami graficznymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - podział na działki budowlane, istniejący (granice działek na mapie geodezyjnej) i projektowany, określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, a ponadto:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono na rysunku istniejące i projektowane granice działek budowlanych; dopuszcza się inny podział na warunkach i zasadach określonych w rozdziale 3;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono na rysunku tylko istniejące granice działek budowlanych; warunki i zasady podziału określono w rozdziale 3;
- 3) dla terenów rolnych ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek prostopadły do ulicy lub równoległy do istniejących kierunków podziału, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 45^\circ$;
- 4) na terenach usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się zasady wydziałania działek, warunki podziału określono w rozdziale 3; działki budowlane mogą być, w zależności od potrzeb, istniejącymi już wydzielonymi działkami geodezyjnymi, bądź złożone z dwóch lub więcej istniejących lub nowowydzielonych działek geodezyjnych; ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z ulicą, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 45^\circ$;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się zasady wydziałania działek, warunki podziału określono w rozdziale 3; działki budowlane mogą być w zależności od potrzeb istniejącymi już wydzielonymi działkami geodezyjnymi, bądź złożone z dwóch lub więcej istniejących lub nowowydzielonych działek;

ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z ulicą, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;

- 6) dopuszcza się korekty granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z zabudową mieszkaniową zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakazuje się lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej związanej z zabudową usługową zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni, stacji paliw), uciążliwych obiektów rozrywkowych, piekarni, wszelkich obiektów produkcyjnych;
- 5) na rysunku planu oznaczono tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi; poziom wody powodziowej może sięgać rzędnej 25 m n.p.m.; istniejące i planowane tereny zabudowy muszą być zabudowywane w sposób pozwalający na ochronę ludności i mienia przed zniszczeniem (właściwe rozwiązania techniczno - materiałowe);
- 6) po opracowaniu i zatwierdzeniu studium bezpośredniego zagrożenia powodzią należy uwzględnić określone w nim granice i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo wodne);
- 7) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 8) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego;
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji nowych masztów telefonii komórkowej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice główne (wojewódzkie nr 163 i 166) ul. Szosa Połczyńska, Kołobrzaska, Koszalińska, ulice zbiorcze (powiatowe Nr 17191, 17194, 17169, 17168, 17167, Dąbrowszczaków, Piłsudskiego, docelowo Krakowska, Mestwina) KDz oraz gminne ulice lokalne i dojazdowe oznaczone na rysunku KDI i KDd;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają ulice określone w pkt 1;

- 3) w celu usprawnienia ruchu tranzytowego ustala się przebudowę - poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg-Wałcz w ciągu ulic Kołobrzeska - Szosa Połczyńska wraz z przebudową skrzyżowań z ul. Koszalińską i Stamma, przebudowanego skrzyżowania (w tym mostu nad Leśnicą) z ul. Świdwińską, przebudowanego skrzyżowania z ul. Połczyńską, nowego skrzyżowania na przedłużeniu ul. Wrocławskiej przy pętli;
- 4) ustala się docelowo realizację drogi wojewódzkiej nr 163 o przekroju 2 x 2 pasy ruchu oraz przebudowę (poszerzenie) wiaduktu nad linią kolejową i mostu nad rzeką Leśnicą; przebudowywane skrzyżowania wymienione w pkt 3 należy rozwiązać jako ronda;
- 5) ustala się realizację tzw. małej obwodnicy centrum miasta w klasie ulicy zbiorczej nowo projektowanymi drogami oraz z wykorzystaniem istniejących ulic w ciągu ul. Krakowskiej, Noskowskiego, Mestwina, Asnyka, 1 Maja oraz drogi wojewódzkiej nr 166, jako ulicy miejskiej z możliwością przekształcenia jej docelowo w obwodnicę klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej;
- 6) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i planuje się realizację nowych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych ulic publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w rozdziale 3;
- 8) na rysunku planu określono symbolem kierunki projektowanych ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 9) dopuszcza się na terenach rolnych i leśnych, a także terenach usług, terenach produkcyjnych, składów i magazynów, poza wyznaczonymi na rysunku planu, lokalizację nowych dróg wewnętrznych, których lokalizacja wynika odpowiednio z potrzeb użytkowych właściciela gospodarstwa, lasu lub zakładu;
- 10) na rysunku planu określono lokalizację parkingów oznaczonych symbolami Kp;
- 11) na rysunku planu określono lokalizację istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych także w innych miejscach – w liniach rozgraniczających ulic),
- 12) na rysunku planu określono lokalizację terenów przeznaczonych na garażowanie i parkowanie samochodów osobowych oznaczonych symbolami Kg i Kp oraz symbolem Kp w kółku;
- 13) w ramach poszczególnych terenów i działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów;
- 14) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych parcel, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki lub zmiana przeznaczenia istniejących:
 - a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów usług publicznych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 - e) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie parceli lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, maksymalnie 2 stanowiska,

- f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 15) na terenach zwartej zabudowy mieszkalnej i usługowej, w przypadku braku technicznych możliwości zapewnienia miejsc parkingowych, dopuszcza się realizację nowych inwestycji, dla których miejsca postojowe zostaną zlokalizowane poza granicami działki np. w ramach parkingów publicznych - wydzielonych lub w ramach ulic, lub miejsca zapewnione w ramach umowy z podmiotem dysponującym takimi miejscami,
- 16) cały obszar planu jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem zapewniającym możliwość podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
- a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
 - e) sieci teletechnicznych – skablowanych, podziemnych,
 - f) sieci gazowej,
 - g) sieci ciepłowniczej;
- 17) w zakresie wodociągu ustala się – modernizację, rozbudowę i budowę sieci (\emptyset 40 - \emptyset 800); system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
- a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 18) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci (\emptyset 100 - \emptyset 800);
- 19) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci (\emptyset 40 - \emptyset 1000); wody opadowe z poszczególnych terenów należy odprowadzić do gruntu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; w przypadku wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, oraz w przypadku niemożności odprowadzenia wód opadowych do gruntu, ustala się ich odprowadzenie (lub ich nadmiar) do sieci kanalizacji deszczowej;
- 20) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E:
- a) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przebiegające przez tereny zurbanizowane i projektowane do zainwestowania należy docelowo prowadzić jako kablowe podziemne,
 - b) istniejące stacje transformatorowe nasłupowe na terenach zurbanizowanych należy zastępować kubaturowymi (lub kontenerowymi) naziemnymi lub podziemnymi o lokalizacji wskazanej na rysunku planu,
 - c) na terenach rolnych, w tym zabudowy zagrodowej rozproszonej, dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących nasłupowych trafostacji i napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - d) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia pod warunkiem, że nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- 21) w zakresie sieci teletechnicznych ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci (w tym telefonicznej) jako kablowych podziemnych; ustala się docelowe skablowanie i prowadzenie pod ziemią istniejących napowietrznych sieci telefonicznych;
- 22) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej utrzymuje się istniejące ich lokalizacje; dopuszcza się realizację nowych stacji bazowych w ramach terenów produkcyjnych, usługowo produkcyjnych, infrastruktury technicznej, usług publicznych i terenów rolnych); zakazuje się realizacji stacji bazowych na wieżach technicznych w ramach terenów chronionych (istniejących i projektowanych) przyrodniczych i kulturowych, w szczególności w strefach "A", "B", "K" i W ochrony konserwatorskiej oraz w strefie centralnej miasta C;
- 23) w zakresie sieci gazowej ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci ($\varnothing 90$ - $\varnothing 200$);
- 24) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłej (2cx32 – 2cx350); istniejące nadziemne sieci ciepłownicze winny być docelowo przebudowane na podziemne,
 - b) dla obiektów obecnie zaopatrywanych w ciepło z systemu ciepłowniczego, system ten powinien pozostać jedynym systemem zasilającym w energię na cele grzewcze,
 - c) w budynkach projektowanych i istniejących nie zasilanych w ciepło z systemu ciepłowniczego predysponuje się dostawę ciepła z sieci ciepłej (dopuszcza się alternatywnie ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłone, kolektory słoneczne, energię elektryczną, itp.),
 - d) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 25) parametry sieci noworealizowanych winny odpowiadać parametrom sieci istniejących, określonych w punktach poprzedzających;
- 26) nowoprojektowane sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w przestrzeniach publicznych (ulicach, terenach zieleni);
- 27) poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego także poza liniami rozgraniczającymi dróg, o ile przy ich realizacji nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; obustronne pasy terenu dla prowadzenia tych sieci nie mogą być szersze niż szerokość drogi;
- 28) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą obszaru objętego planem na zasadach określonych w pkt 27 i 29 o parametrach nieograniczających możliwości rozbudowy sieci obsługujących dany obszar;
- 29) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługujących sieci infrastruktury technicznej (w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf urządzeń sterujących i rozdzielczych) na terenach przestrzeni publicznych (drogi i tereny zieleni) oraz usług publicznych, pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu oraz nieekspozowanej lokalizacji (np. pod ziemią);
- 30) ustala się obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej z sieci (istniejących lub projektowanych) w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w rozdziale 3;
- 31) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z projektowanym w niniejszym planie zainwestowaniem należy przełożyć;

- 32) przy modernizacji i przebudowie sieci uzbrojenia technicznego ustala się konieczność uporządkowania prawnego ich przebiegu przez tereny niepubliczne; ustala się docelowo przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice);
- 33) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na międzygminne składowisko odpadów w Krzywopłotach w gminie Karlino na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - c) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych,
 - d) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych;
- 34) przy zagospodarowaniu terenów, na których funkcjonuje system melioracyjny należy zapewnić rozwiązania techniczne zapewniające jego utrzymanie, w szczególności dla zapewnienia odwodnień terenów podmokłych przewidzianych pod zainwestowanie jak i przyległych terenów pozostających nadal w użytkowaniu rolniczym; rozwiązania alternatywne lub zastępcze mogą obejmować skanalizowanie lub zmianę przebiegu rowów otwartych lub zmianę przebiegu rurociągów podziemnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

§ 13. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – na rysunku planu określono budynki o niskich walorach przestrzennych, dla których wskazana jest ich rehabilitacja; rehabilitacji winno podlegać także otoczenie oznaczonych obiektów oraz infrastruktura techniczna na całym obszarze planu.