

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące terenów tereny zabudowy pensjonatowej PW

§ 44.1. Tereny zabudowy pensjonatowej PW służą przede wszystkim wypoczynkowi, funkcja ta jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną, inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej.

2. Na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków pensjonatowych;
- 2) mieszkań dla właścicieli pensjonatów;
- 3) małych hoteli (do 50-ciu miejsc noclegowych);
- 4) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 6) dojazdów i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej.

3. W szczególności na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej bez możliwości rozbudowy, z nakazem adaptacji na funkcje zgodne z kategorią przeznaczenia terenu.

4. W szczególności na terenach zabudowy pensjonatowej nie dopuszcza się lokalizowania: parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i ich naczep.

5. Na terenach zabudowy pensjonatowej lub ich częściach, ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystania terenu, w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych.

6. Na terenach zabudowy pensjonatowej obowiązuje strefa wyciszonego ruchu.

7. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

8. W planie wyznaczono teren zabudowy pensjonatowej PW.17, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 45. Dla terenu PW.17 o powierzchni 1,6604 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy pensjonatowej,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem PW.17/1 ustala się wymóg urządzenia ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
 - a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m² i zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
 - c) podziały działek prostopadłe do drogi;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,25,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,6,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,5,
 - d) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 10,5 m,
 - e) zabudowa wolnostojąca,
 - f) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia połaci do 30^o lub łukowe o strzałce wypiętrzenia łuku do 1:4,
 - g) maksymalna szerokość frontu budynku do 15,0 m,
 - h) zakaz lokalizowania wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz wszelkich obiektów tymczasowych,
 - i) oświetlenie parkowe o wysokości do 4,0m,
 - j) dopuszczalne ogrodzenia w formie żywopłotów lub płotów ażurowych o wysokości do 2,0 m,
 - k) śmietniki wbudowane, zakaz lokalizowania śmietników na posesji poza budynkiem;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 06.KD.W;
- 5) warunki ochrony:
 - a) obiekt należący do zespołu zabudowań przemysłowych wskazany na rysunku planu objęty ochroną konserwatorską, obowiązują wymogi zawarte w § 16 i § 17,
 - b) teren objęty strefą E1 ochrony ekspozycji panoramy miasta, obowiązują wymogi zawarte w § 20,
 - c) teren w części objęty strefą B1 ochrony konserwatorskiej, obowiązują wymogi zawarte w §16 i § 18.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące terenów urządzeń turystycznych i sportowych UT

§ 46.1. Tereny urządzeń turystycznych i sportowych UT są to tereny o funkcji wypoczynkowej, na których dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej, funkcji terenu.

2. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) przystani wodnych i kąpielisk;
- 1) moteli, hoteli, pensjonatów i domów wycieczkowych, wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) usług gastronomii;
- 3) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów turystycznych i sportowych;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 7) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów zlokalizowanych na własnym terenie;
- 8) ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenach wydzielonych;
- 9) tras spacerowych i rowerowych;
- 10) dojazdów i dojazdów;
- 11) zieleni ogólnodostępnej.

3. Na terenach turystycznych i sportowych może w planie zostać ograniczona liczba miejsc wypoczynkowych.

4. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów UT jest na tych terenach niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny usług turystycznych: UT.13 i UT.18.

6. Dla poszczególnych terenów urządzeń turystycznych i sportowych ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 47. Dla terenu UT.13 o powierzchni 2,8059 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren lokalizacji apartamentów hotelowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację kanałów i stawów rekreacyjnych połączonych z jeziorem,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem UT.13/1 ustala się wymóg utrzymania ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:

zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie urządzeń plenerowych i lekkich, nie podpiwniczonych obiektów wolnostojących,

- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,2,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ= 0,3,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ= 0,6,
 - e) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż HZ = 6,5 m.,
 - f) wymóg neutralnego wkomponowania elementów zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz,
 - g) parkowe kształtowanie zieleni i zagospodarowania terenu,
 - h) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0m, zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu,
 - i) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne stosowanie lekkich, ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,2 m, na granicy z terenem cmentarza komunalnego dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 2,0 m oraz żywopłot;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu: obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 06.KD.W;
- 5) warunki ochrony:
- a) w części terenu położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji kąpielisk, funkcji pobytowych oraz wszelkich funkcji związanych z gastronomią,
 - b) nie dopuszcza się stosowanie świateł, nagłośnienia zewnętrznego oraz kolorystyki naruszającej warunki ochrony Jeziora Barlineckiego,
 - c) teren położony w strefie ekspozycji Starego Miasta E1, obowiązują wymogi zawarte w § 20.

§ 48. Dla terenu UT.18 o powierzchni 2,3825 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zespół obiektów tzw. Starego Tartaku dawnej fabryki krzesel, do rewaloryzacji, uzupełnienia zabudowy i adaptacji na cele zgodne z kategorią terenów urządzeń turystycznych i sportowych, dopuszcza się lokalizację hotelu i pensjonatów,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem UT.18/4 wymóg utrzymania ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
dopuszcza się podział terenu jedynie zgodnie z liniami wydzieleni wewnętrznych uwidocznionymi na rysunku planu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w obiektach zabytkowych wskazanych na rysunku planu do wpisu do rejestru zabytków, wymóg zachowania historycznej formy i charakteru architektury obiektów, materiału elewacji, formy przekrycia, formy i układu otworów okiennych oraz podziałów i materiału stolarki, głównej konstrukcji i układu wnętrza,
 - b) dopuszcza się ze względu na zły stan techniczny lokalizowanie nowej zabudowy w miejscu pozostałych obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,

- c) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy o formach nawiązujących do istniejącej historycznej zabudowy przemysłowej, materiały elewacji: cegła czerwona licowa, tynk, drewno, stal, szkło,
- d) na części terenu oznaczonej symbolem UT.18/1 wymóg zachowania i rewaloryzacji wskazanych na rysunku planu zabudowań przemysłowych Starego Tartaku wpisanych do ewidencji konserwatorskiej,
- dopuszcza się przekrycie wewnętrznego dziedzińca w formie lekkiej stalowej konstrukcji, pokrytej materiałem przepuszczającym światło,
 - dopuszcza się wykonanie nowych elementów wystroju architektonicznego ścian zewnętrznych obiektów zabytkowych, pod warunkiem dostosowania ich do historycznych form i materiału,
 - dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, łączącej dwa obiekty historyczne,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,7$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,4$,
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż do wysokości istniejącej zabudowy historycznej,
- e) na części terenu oznaczonej symbolem UT.18/2 ustala się:
- zachowanie istniejącego budynku lub jego odtworzenie w gabarytach i formie nawiązującej do sąsiedniej zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy od strony jeziora,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,7$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,4$,
 - wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m,
- f) na części terenu oznaczonej symbolem UT.18/3 ustala się:
- wymóg zachowania i rewaloryzacji dawnego domu właściciela wraz z wydzielonym ogrodem przydomowym i formą ogrodzenia,
 - dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy tworzącej jednorodny zespół, zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,7$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,4$,
 - wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m,
- g) na dziedzińcu pomiędzy obiektami przemysłowymi, w miejscu wskazanym na rysunku planu, ustala się wymóg lokalizacji akcentu architektonicznego w formie rzeźby lub obiektu małej architektury,
- h) nawierzchnie z elementów drobnowymiarowych,
- i) ustala się wymóg zachowania oraz uzupełnienia kostką kamienną istniejących nawierzchni brukowych,
- j) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0 m, zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu,

- k) parkowe kształtowanie zieleni i zagospodarowania terenu,
 - l) ogrodzenia w formie żywoplotów, dopuszczalne stosowanie lekkich, ażurowych ogrodzeń o wysokości do 2,0 m,
 - m) wzdłuż granicy z terenem ZP.20 wymóg utrzymania zielonej skarpy, ze względu na zagrożenie osuwania się ziemi, zakaz podkopywania i zabudowy skarpy;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 06.KD.W,
- 5) warunki ochrony:
- a) obiekty zabytkowe dawnej fabryki krzesel, portierni, budynki gospodarcze oraz dawny dom właściciela wskazane do ochrony konserwatorskiej, obowiązują wymogi zawarte w § 16 i § 17,
 - b) teren położony w strefie B-1 ochrony konserwatorskiej, obowiązują wymogi zawarte w § 16 i § 18,
 - c) część terenu położona w granicach strefy VIII ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 21,
 - d) teren położony w strefie ekspozycji Starego Miasta E1, obowiązują wymogi zawarte w § 20,
 - e) zakaz stosowania nagłośnienia zewnętrznego naruszającego warunki ochrony Jeziora Barlineckiego.

Rozdział 8

Ustalenia dla terenów zieleni parkowej ZP

§ 49.1. Tereny parków i skwerów ZP stanowią ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

2. Tereny parków i skwerów należy chronić przed innym użytkowaniem. Na terenach parków i skwerów dopuszcza się lokalizowanie elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych oraz elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej.

3. Lokalizację wszelkiej zabudowy służącej obsłudze terenów zieleni parkowej, w szczególności obiektów handlowych, usługowych i rekreacyjnych dopuszcza się na terenach parków i skwerów jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny parków i skwerów: ZP.10, ZP.14, ZP.15, ZP.20 i ZP.21.

5. Dla poszczególnych terenów zieleni parkowej ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej

kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji. (...)

§ 51. Dla terenu ZP.14 o powierzchni 0,4590 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni parkowej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz tymczasowych miejsc handlu i usług;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz przeprowadzania podziałów terenu;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu w formie parku z maksymalnym zachowaniem naturalnej szaty roślinnej właściwej dla łągu, zakaz wycinki trzciny,
 - c) dopuszcza się budowę kanałów łączących stawy projektowane na terenie UT.13 z jeziorem Barlineckim,
 - d) wymóg przeprowadzenia ścieżki pieszo–rowerowej, nawierzchnie gruntowe stabilizowane lub z elementów drobnowymiarowych,
 - e) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0m, zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu: obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych na terenie UT.13;
- 5) warunki ochrony: teren położony w strefie ochrony E1 ekspozycji Starego Miasta, obowiązują wymagania zawarte w § 20. (...)

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące terenów zaplecza komunikacji samochodowej KS

§ 61.1. Wskazane w planie tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS są to tereny ogólnodostępnych parkingów.

2. Na terenie opracowania wyznaczono tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS.16 i KS.24, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 62. Dla terenu KS.16 o powierzchni 0,3577 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren niezabudowany do zagospodarowania na cele parkingu dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t dla potrzeb obsługi terenów pensjonatowych i turystycznych oraz okresowo dla potrzeb obsługi cmentarza,
 - b) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów handlowych i usługowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz dokonywania podziałów terenu;

- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) wymóg nasadzenia szpalerów drzew pomiędzy zespołami stanowisk postojowych,
 - c) nawierzchnie z elementów drobnowymiarowych,
 - d) parkowe oświetlenie terenu o wysokości do 4,0 m,
 - e) dopuszczalne ażurowe ogrodzenie terenu o wysokości do 1,4 m, wzdłuż ogrodzenia wymóg nasadzenia żywopłotów,
 - f) dopuszcza się lokalizację do 80 miejsc postojowych;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: obsługa komunikacyjna i inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicach 05.KD.W i 06.KD.W;
- 5) warunki ochrony: teren położony w granicach strefy sanitarnej cmentarza. (...)

§ 70. Dla terenu 06.KD.W o powierzchni 0,7680 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) ulica wewnętrzna, ogólnodostępna obsługująca tereny usług turystycznych oraz parking,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem 06.KDW/1 droga pieszo – rowerowa i przejazd awaryjny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 20,0 m,
 - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych w formie pieszo jezdni,
 - c) wzdłuż granicy z terenami usług turystycznych wymóg nasadzenia zadrzewienia szpalerowego, wskazane gatunki: lipa, klon,
 - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy \varnothing 150-300 mm i deszczowa o średnicy \varnothing 200-300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy \varnothing 80-200 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieć energetyczna niskiego i średniego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - sieć ciepłownicza niskoparametrowa;
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej;
- 3) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą K-3 ochrony konserwatorskiej, obowiązują wymagania zawarte w § 16 i §19,
 - b) teren położony w strefie E-1 ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta, obowiązują wymagania zawarte w § 20.