



# DZIENNIK URZĘDOWY

## Województwa Koszalińskiego

Koszalin, dnia 10 lipca 1997 r.

Nr 21

Treść:

Poz.:

### Uchwała

#### Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim

82 — Nr XXXIX/292/97 z dnia 25 kwietnia 1997 r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie.

URZĄD MIASTA I GMINY  
w DRAWSKU POMORSKIM

WPLYNĘŁO

dnia 10 08 1997 r.

Nr. 21 zał.

Poz. 82

### Uchwała Nr XXXIX/292/97

#### Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim

z dnia 25 kwietnia 1997 r.

#### w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r. z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zmianami) uchwała się, co następuje:

### Rozdział I

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Uchwała się zaktualizowany plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie
2. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta.

##### § 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) Zabezpieczenie możliwości wielokierunkowego rozwoju miasta w zakresie zapewnienia możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego, budownictwa usługowo-produkcyjnego oraz budownictwa związanego z obsługą turystyki.
  - 2) Możliwość przekształcenia istniejących struktur przestrzennych wynikająca ze zmian strukturalnych, zmiany funkcji i charakteru użytkowania w sposób zapewniający właściwe i niezależne funkcjonowanie.

##### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i podobnej mieszanej o zróżnicowanych indywidualnie zasadach ich wykorzystywania oznaczone odpowiednio symbolami: MN, MW, MU, MUA, MNO, MN/UT;
- 2) tereny urządzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych oznaczone odpowiednio symbolami: UT, US;
- 3) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług, usług oświaty i kultury, zdrowia i innych oznaczonych odpowiednio symbolami: U, UO, UK, UZ, UI;
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej; produkcyjno-usługowej i technicznej oznaczone symbolami: P, S, PU, T;
- 5) tereny zabudowy technicznej obsługi miasta oznaczone symbolami: NO, WZ, EE;
- 6) tereny stanowiące rezerwy dyspozycyjne, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa zmiany zasad ich użytkowania, oznaczone odpowiednio symbolem RD.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami MN, MW, usługowej oznaczonej symbolem PU ustala się, obok przeznaczenia podstawowego wynikającego z określonej funkcji, możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej wiążącej się z obsługą funkcji podstawowej.



3. Na terenach zabudowy oznaczonej symbolem MU, obejmującej obszar zabudowy śródmiejskiej, dopuszcza się realizację obiektów wyłącznie usługowych, nieuciążliwych, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

4. Na terenach, o których mowa ust. 1 pkt 4) dopuszcza się możliwość przeznaczenia zamiennego na zasadach określonych w dalszych przepisach pod warunkiem zbliżonego charakteru użytkowania bądź użytkownika, dla którego ewentualna uciążliwość funkcji sąsiednich podstawowych nie będzie powodować kolizji formalnych, w tym konieczności ustanowienia stref ochronnych.

#### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5.000 dla obszaru miasta stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zapis ustaleń dokonany jest narastająco dla dwóch obszarów strefowych, to znaczy:

- dla obszaru prawobrzeżnego zapis poprzedzony cyfrą 1,
- dla obszaru lewobrzeżnego zapis poprzedzony cyfrą 2.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
- 2) oznaczenia liniowe ciągów pieszych, określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia w koncepcyjnych opracowaniach szczegółowych i wydanych w oparciu o nie decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniach terenu,
- 3) oznaczenia nieprzekraczalnych bądź obowiązujących linii zabudowy, w tym niezbędnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy w strefie przyjeziornej,
- 4) granice stref konserwatorskich.

#### § 5

1. Przebieg linii rozgraniczenia wewnętrznego poszczególnych obszarów funkcjonalnych może być odpowiednio korygowany w oparciu o odpowiednie opracowania szczegółowe, o ile wiązać się to będzie z przekształceniami strukturalnymi terenów produkcyjno-usługowych, poprawą warunków użytkowania obiektów bądź ich zespołów.

2. Dopuszcza się wprowadzenie nowych rozgraniczeń na obszarach zainwestowanych związanych z wydzieleniem funkcjonalnym obiektów lub zespołów obiektów, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, wyeliminowania bądź minimalizacji uciążliwości użytkownika.

3. W strefach zabudowy wielofunkcyjnej, o których mowa w ust. 2. dopuszcza się wprowadzenie ogrodzeń pełnych, o ile wynikać to będzie z potrzeby właściwej izolacji po-

szczególnych zespołów użytkowych; warunki szczegółowe z tym związane muszą być określone indywidualnie w decyzjach administracyjnych przygotowanych przez właściwy organ d/s planowania przestrzennego i budownictwa.

#### § 6

1. Utrzymuje się w mocy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalony Uchwałą Rady Narodowej Miasta Nr XII/42/85 z dnia 30 grudnia 1985 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1986 r. Nr 3, poz. 32; zm.: 1990 r., Nr 18, poz. 196, 1991 r. Nr 13, poz. 126, 1994 r. Nr 21, poz. 101) w części dotyczącej podstawowych ustaleń układu komunikacji oraz infrastruktury.

2. Wprowadzony w aktualizacji planu zakres zmian do ustaleń określonych w ust. 1. posiada charakter korekt nie naruszających podstawowego układu komunikacyjnego.

#### § 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 pkt 3. i odpowiednio w § 5.

#### § 8

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie — należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej.
- 2) uchwale — należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 3) rysunku planu — należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5.000.
- 4) warunku opracowań szczegółowych bądź planów regulacyjnych — należy przez to rozumieć opracowania koncepcyjne w skalach 1:500 (nie mniejszych niż 1:1.000 zezwalające na wszechstronne analizy poszczególnych terenów, obszarów, kwartałów w zakresie dokonywanych podziałów wtórnych terenu, obsługi komunikacyjnej tych terenów oraz określenia innych warunków szczegółowych, pomocniczych do prawidłowego przygotowania decyzji administracyjnych.

## Rozdział II

### Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego

#### § 9

1. W celu zachowania i ochrony środowiska przyrodniczego, obok ustawowych form ochrony prawnej, wprowadza się obowiązek bezwzględnego zachowania następujących elementów przyrodniczych:



- 1) zadrzewień przyulicznych, elementów grupowych zadrzewień i pojedynczych egzemplarzy zadrzewień występujących na terenach zainwestowanych;
  - 2) zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, zadrzewień przydrożnych występujących poza terenami zainwestowanymi w granicach administracyjnych miasta.
2. Park miejski, w jego historycznym układzie, wraz z elementami wspomagającymi, podlega ochronie prawnej na mocy oddzielnych przepisów. Granice w/w obszaru określone zostały na mapie w skali 1:5.000. Analogicznej ochronie podlegają cmentarze wraz z wartościowym drzewostanem.
  3. Na terenach przewidzianych do zainwestowania w zakresie turystyki i rekreacji w strefie nadziejornej, zakazuje się dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu w znaczeniu prowadzenia makroniwelacji.
  4. Wszystkie elementy przyrodnicze, występujące na terenach przewidzianych do zainwestowania, wymagają ich naturalnego wkomponowania w projektowane struktury w sposób gwarantujący ich dalsze funkcjonowanie przyrodnicze.
  5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych nakładać muszą obowiązek inwentaryzowania istniejącej zieleni w oparciu o odpowiednio przygotowane materiały geodezyjne i odpowiednio do zakresu inwestycji egzekwować stosowne opracowania branżowe.

## § 10

1. W celu zachowania i ochrony środowiska kulturowego, obok form ochrony prawnej obiektów znajdujących się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, których wykaz stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, ustala się zasady, ochrony zabytkowych elementów układu urbanistycznego w postaci następujących stref ochrony konserwatorskiej:

1) strefę rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego „A”, określoną w części graficznej na rysunku planu w skali 1:5.000 z następującymi zasadami zagospodarowania polegającymi na:

- a) zachowaniu historycznego rozplanowania ulic i placów z ich liniami rozgraniczenia, liniami zabudowy, wysokościami ścian co najmniej zbliżonymi do wysokości historycznych wysokości budynków w wypadku zabudowy plombowej,
- b) wyeksponowaniu naturalnych walorów układu rzeki Drawy i jej kanału ze stosowną modernizacją techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej, zlokalizowanych na terenach przyległych do w/w układu,
- c) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kom-

pozycji urbanistycznej, zachowaniu skali, bryły, podziałów architektonicznych, odpowiedniego nasycenia detalem architektonicznym (współczesnym),

- d) eliminowaniu elementów dysharmonizujących, szczególnie w najbliższym otoczeniu rynku.
- 2) strefę ochrony zachowanych elementów układu urbanistycznego „B”, określoną w części graficznej na rysunku planu w skali 1:5.000 z następującymi zasadami zagospodarowania polegającymi na:
    - a) zachowaniu historycznego układu ulic szczególnie tych, które są rozwinięciem układu strefy „A”, wraz z przyległą do nich zabudową,
    - b) zachowaniu szczególnie cennych elementów układu urbanistycznego, obejmujących zabudowę niskiej intensywności w rejonie ulic Łowickiej, Pomorskiej, Kaszubskiej, bez prawa rozbudowy od strony w/w ulic,
    - c) dostosowaniu nowej zabudowy do skali bryły, wysokości zabudowy istniejącej oraz kąta nachylenia połaci dachowej,
    - d) eliminowaniu, bądź odpowiedniej przebudowie, elementów dysharmonizujących,
  - 3) strefę ekspozycji układu śródmiejskiego „E”, określoną w części graficznej na rysunku planu w skali 1:5.000 obejmującą panoramy widokowe od strony kierunków głównych dojazdów. Zasady kształtowania wysokościowego zabudowy na głównych kierunkach widokowych zostały określone w przepisach szczegółowych.
2. Ustala się następujące zasady postępowania przy podejmowaniu działań inwestycyjnych w odpowiednio określonych w ust. 1 pkt 1. i pkt 2. strefach ochrony konserwatorskiej:
    - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej w strefie „A”, w tym przygotowanie niezbędnych prac projektowych, odbywać się musi wg następujących zasad:
      - uzyskanie wytycznych konserwatorskich;
      - uzgodnienie projektu;
      - uzyskanie zgody na prowadzenie prac remontowych w formie decyzji Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
    - 2) projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przygotowywane przez Urząd Miasta i Gminy, dotyczące realizacji zadań inwestycyjnych w strefie „A”, muszą być uzgadniane z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w Koszalinie.
    - 3) Urząd Miasta i Gminy może zwrócić się o opinię posiłkową do Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Koszalinie w trybie art. 106 KPA w sprawach dotyczących realizacji zadań inwestycyjnych w strefie „B”.



3. W celu ochrony stanowisk archeologicznych, których lokalizację określono na planie w skali 1:5.000 należy, na obszarach występowania tych stanowisk, stosować następujące zasady;

- 1) przed przystępowaniem do prac projektowych, należy uzyskać wytyczne Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- 2) prace ziemne prowadzone muszą być pod nadzorem archeologa, przy czym liczyć się należy z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych,
- 3) ewentualny koszt nadzoru oraz badań archeologicznych obciąża inwestora.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe

#### § 11

##### 1. Prawobrzeżny obszar miasta

1. 1.01 MN — istniejący zespół budownictwa mieszkaniowego niskiej intensywności. Dopuszcza się możliwość działań inwestycyjno-remontowych przy warunku zachowania istniejącej linii rozgraniczenia i istniejącej linii zabudowy.
2. 1.02 P, 1.06 P — istniejący zakład produkcyjny wraz z zespołem obsługi technicznej. Możliwość prowadzenia działalności inwestycyjno-remontowej z możliwością odpowiedniego powiększenia terenu, pod warunkiem utrzymania ilości istniejących dowiązań komunikacyjnych.
3. 1.03 PU, 1.04 PU — projektowane tereny produkcyjno-usługowe, warunkiem realizacji kompleksowe opracowanie koncepcji zagospodarowania poszczególnych obszarów łącznie z fragmentami terenów zainwestowanych. Warunki szczegółowe:
  - a) ograniczenie dowiązań komunikacyjnych wg zasad określonych w planie;
  - b) utrzymanie linii zabudowy od ul. Starogrodzkiej — 20 m (teren 1.03), utrzymuje się linię zabudowy na fragmencie istniejącego zainwestowania ul. Podmiejskiej — 15 m;
  - c) wprowadzenie obrzeżnego układu zieleni izolacyjnej;
  - d) do czasu rozwiązań kompleksowych utrzymuje się dotychczasowy rolniczy charakter użytkowania terenu.
4. 1.05 MU — istniejący, adaptowany zespół budownictwa o

mieszanej strukturze, w tym mieszkaniowej. Obowiązuje zachowanie istniejących linii rozgraniczenia.

5. 1.07 S, 1.08 P, 1.09 S — istniejące i projektowane tereny produkcyjne i składowe. Obsługa komunikacyjna obszaru wymaga dowiązania komunikacyjnego, które wykonać należy przy wykorzystaniu rezerwy wynikającej z docelowego przebiegu drogi tranzytowej określonej w planie.

Warunkiem realizacji kompleksowe opracowanie koncepcji zagospodarowania poszczególnych obszarów.

6. 1.10 KS — istniejące, z przewidywaną rezerwą terenową, obszary komunikacji kolejowo-kołowej.
7. 1.11 U — istniejąca zabudowa gospodarczo-produkcyjna. Zakłada się możliwość wykorzystania na cele usługowe bądź usługowo-produkcyjne. Możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz wprowadzenia uzupełniającej funkcji mieszkaniowej. Zagospodarowanie łącznie z terenem 2.93 U.
8. 1.12 NO — istniejąca oczyszczalnia ścieków.
9. 1.13 PU — projektowane tereny produkcyjno-usługowe. Obowiązuje, przed udostępnieniem terenu, jego kompleksowe opracowanie koncepcyjne przy zachowaniu następujących warunków:

- a) utrzymanie linii zabudowy od ul. Podmiejskiej — 15 m oraz utrzymanie linii zabudowy od ul. Starogrodzkiej w odległości 10 m od linii rozgraniczenia;
- b) utrzymanie kierunków dowiązań komunikacyjnych od strony ul. Starogrodzkiej i Podmiejskiej;
- c) zabudowa do 2 kondygnacji.

10. 1.14 PU — istniejący teren budownictwa magazynowo-składowego. Możliwość przekształceń funkcjonalnych oraz wprowadzenie funkcji uzupełniającej — mieszkaniowej (wyłącznie dopuszcza się mieszkania dla właścicieli poszczególnych zespołów użytkowych). Możliwość podziału terenu na poszczególne zespoły użytkowe pod warunkiem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej; podstawą podziału plan koncepcyjny zagospodarowania zaopiniowany przez służby państwowe nadzoru budowlanego. Z podziałów i ew. zainwestowania wyklucza



- cza się teren rezerwy komunikacyjnej (dla trasy obejścia południowego).
11. 1.15 MU, 1.16 MU — istniejące i projektowane budownictwo mieszkaniowo-usługowe. Utrzymuje się istniejący zespół budownictwa, z korektą układu komunikacyjnego (ul. Wielkopolska, ul. Lubuska) zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie zespołu. Obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m. od linii rozgraniczenia dróg obrzeżnych; wydziela się na terenie 1.16 MU pas zieleni izolacyjnej od zespołu 1.18 PU.
12. 1.17 MN — projektowana zabudowa niskiej intensywności między ulicami Mazurską i Lubuską. Przed przystąpieniem do podziału terenu nie zainwestowanego, należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu przy zachowaniu następujących warunków:
- a) granica opracowania między ulicami Mazurską, Lubuską, Starogrodzką;
  - b) linia zabudowy od ulicy Starogrodzkiej 15 m, pozostałe wg ustaleń autorskich koncepcji;
  - c) możliwość wtórnego podziału terenu;
  - d) postulowana wielkość działek do 1200 m<sup>2</sup>;
  - e) możliwość prowadzenia funkcji usługowych w strefie bezpośrednio przylegającej do ul. Starogrodzkiej;
  - f) wysokość zabudowy 1,5 k. z wysokimi regularnymi dachami nawiązującymi do charakteru istniejącej zabudowy.
13. 1.18 PU — projektowana zabudowa produkcyjno-usługowa. Możliwość podziału na działki w wielkości 0,5 — 0,8 ha. Obowiązuje utrzymanie linii zabudowy od strony projektowanej drogi w odl. 10 m oraz wprowadzenie na każdej z działek obrzeżnej zieleni izolacyjnej o szerokości min 10 m. Wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej do 1,5 k. Dopuszcza się większe wysokości dla zabudowy technicznie uzasadnionej. Możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej. Charakter działalności usługowo-produkcyjnej nie może pogarszać warunków użytkowania sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Między terenami 1.18 PU a 1.16 MU i 1.17 MN wprowadza się pasmo zieleni izolacyjnej o dopuszczalnym charakterze użytkowym.
14. 1.19 MN — istniejący i projektowany zespół budownictwa niskiej intensywności, jednorodzinnego i rolniczego. Obowiązuje charakter i warunki jak na sąsiednim terenie 1.17 MN.
15. 1.20 EE — istniejący teren Zakładu Energetycznego — adaptowany w planie. Konieczność uporządkowania obsługi komunikacyjnej przy wykorzystaniu rezerw komunikacyjnych terenu oznaczonego symbolem 1.23 KS.
16. 1.21 ZD — istniejące ogrody działkowe — do utrzymania. Konieczność uporządkowania obsługi komunikacyjnej (parkingi) przy częściowym wykorzystaniu rezerwy komunikacyjnej oznaczonej symbolem 1.23 KS od strony ul. Starogrodzkiej oraz stworzenie systemu parkingów w granicy terenu własnego od strony ul. Marynarskiej.
17. 1.22 PU — istniejący i adaptowany zespół zabudowy produkcyjno-usługowej. Możliwość przebudowy i modernizacji. Uciążliwość zakładu ograniczona być musi do własnych granic użytkowania.
18. 1.23 KS — istniejący teren obsługi komunikacji w tym istniejąca stacja paliw. Zakres przewidywanych działań mających na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów 1.20 EE, 1.21 ZD uwarunkowany jest kompleksowym opracowaniem szczegółowym terenu 1.23 KS, gdzie nadrzędną ideą jest zabezpieczenie możliwości rozwoju stacji paliw o rozszerzonym programie usługowym (usługi podstawowe oraz pomocnicze typu mała gastronomia, handel, itp.).
19. 1.24 MU, 1.25 MU — istniejące struktury zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej. Na w/w obszarze dopuszcza się zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-mieszkaniową w wyniku kompleksowego opracowania terenu uwzględniającego następujące warunki:
- a) uwzględnienie istniejącej zabudowy kubaturowej z odpowiednią możliwością jej adaptacji, modernizacji i przebudowy szczególnie fragmentów zabudowy dysharmonizujących z otoczeniem;
  - b) możliwość wprowadzenia dodatkowych rozgraniczeń uwzględniających interesy dotychczasowych właścicieli;
  - c) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru oraz poszczególnych zespołów funkcjonalnych (użytkowników);
  - d) utrzymanie istniejącej linii zabudowy od strony ul. Starogrodzkiej oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy — 6 m od projektowanej drogi dojazdowej;



- e) utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy oraz układu dachów wysokich;
- f) zachowanie istniejącego układu zieleni wysokiej;
- g) w wyniku wprowadzenia działalności usługowej, jej uciążliwość musi być ograniczona do własnych granic użytkowania terenu.
20. 1.26 M — adaptowany obszar zabudowy mieszkaniowej. Obszar wymaga opracowania w liniach rozgraniczenia określonych na planie przy uwzględnieniu następujących warunków:
- a) utrzymania obrzeżnej zabudowy od strony ul. Starogrodzkiej z możliwością wprowadzenia usług wbudowanych;
- b) uporządkowania zabudowy gospodarczej oraz częściowej jej likwidacji, zezwalającej na wprowadzenie zieleni urządzonej wspólnego użytkowania; alternatywne wprowadzenie zabudowy w strefie bezpośrednio przyległej do ul. Marynarskiej, przy zachowaniu gabarytów zabudowy ukształtowanej historycznie.
21. 1.27 PU — adaptowany obszar zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej. Możliwość przekształceń, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenia funkcji uzupełniających nieuciążliwych. Obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Działania modernizacyjne nie mogą zniekształcać cech istniejącej architektury; działania inwestycyjne na w/w obszarze należy prowadzić przy zachowaniu linii zabudowy określonej budynkiem mieszkalnym (Starogrodzka 27).
- Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniającej — mieszkaniowej w układ zabudowy usługowej dla zabezpieczenia potrzeb własnych właścicieli.
22. 1.28 MN — istniejący zespół zabudowy zwartej jednorodzinnej; wymaga utrzymania istniejącego charakteru, a w szczególności obrzeżnej obudowy ulic wewnętrznych. Fragmenty terenu przyległe do pasa nadrzecznego rzeki Drawy zagospodarować zielenią. Z uwagi na wartość historyczną zespołu, zabrania się prowadzenia działań remontowo-inwestycyjnych w sposób naruszający charakter zabudowy istniejącej.
23. 1.29 PU — adaptowany teren z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe, nieuciążliwe. Możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej — mieszkaniowej oraz rozbudowy i modernizacji, pod warunkiem nawiązania do cech stylowych zabudowy istniejącej.
24. 1.30 MM — adaptowana zabudowa niskiej intensywności, jednorodzinna.
25. 1.31 PU — warunki jak dla 1.29 PU.
26. 1.32 UO, 1.33 UO — adaptowane zespoły usług oświaty. Korekta granic użytkowania z uwagi na konieczność zabezpieczenia pasa technicznego oraz strefy nadbrzeżnej rzeki Drawy.
27. 1.34 MM — adaptowany teren zabudowy mieszkaniowej.
28. 1.35 PU — teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Możliwość utrzymania funkcji pod warunkiem uporządkowania zabudowy kubaturowej oraz zagospodarowania terenu, zwłaszcza w strefie przyległej do ul. Starogrodzkiej. Warunkiem podstawowym utrzymanie dotychczasowej funkcji; uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz korekta granic od strony parku (przeniesienie ustaleń poprzedniego planu).
29. 1.36 MN, 1.37 MN — adaptowany zespół budownictwa mieszkaniowego w tym zamieszkania zbiorowego. Niezbędna korekta granic użytkowania z uwagi na konieczność dowiązania komunikacyjnego do terenu 1.39 U. Rekompensata terenowa możliwa poprzez częściowe włączenie działki nr 283. Dopuszcza się inną regulację terenu przy wykorzystaniu fragmentu terenu działki nr 291/3.
30. 1.38 MU — adaptowane tereny mieszkaniowo-usługowe. Teren wymaga uporządkowania, szczególnie części gospodarczej, przyległej do ul. Gajowej. Na w/w terenie dopuszcza się modernizację, rozbudowę oraz zabudowę uzupełniającą mieszkaniową. Istniejący pas komunikacyjny między terenami 1.37 MN i 1.38 MU, należy przekształcić w ciąg pieszy. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 2 k.
31. 1.39 U — projektowany, dyspozycyjny teren pod cele publiczne. Preferuje się przeznaczenie na cele kultury, dopuszcza się inne przeznaczenie dla usług oświaty bądź usług turystyki. Realizacja zadania poprzedzona musi być opracowaniem programowo-przestrzennym spełniającym następujące warunki:
- a) wysokość zabudowy do 2,5 k. z wysokimi dachami;
- b) zróżnicowany i liniowo rozwinięty układ zabudowy, eksponowany na park;
- c) dowiązanie komunikacyjne w sposób określony w planie.



Dopuszcza się inny sposób rozwiązania komunikacji w wyniku kompleksowych, szerszych opracowań tematu obejmujących obszar położony między ulicami Seminarijną, Starogrodzką, Gajową.

32. 1.40 ZP — park miejski z liniowo rozwiniętym pasem zieleni urządzonej obejmującym obustronnie tereny przybrzeżne rzeki Drawy. Niezbędne prace związane z rozbudową układu przybrzeżnych ciągów pieszych, szczególnie na kierunku historycznego centrum. Konieczność opracowania koncepcyjnego obejmującego obszar parku, ciągów nadrzecznych oraz pasm zieleni wspomagających historyczne założenie parku. Zakłada się utrzymanie występujących w parku elementów funkcjonalnych z możliwością korekty granic ich użytkowania oznaczonych odpowiednio:

1.40 US — istniejący zespół urządzeń sportowych;

1.40b UK — istniejące obiekty kultury (amfiteatr);

1.40c UO — istniejące usługi oświaty (przedszkole);

1.40d UT — istniejący zespół usług turystycznych: wymaga modernizacji i podniesienia standardu użytkowego oraz estetycznego; możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających — mieszkaniowych dla potrzeb własnych właściciela.

33. 1.41 KS — adaptacja i rozwinięcie istniejącego układu parkingów. Niezbędne opracowanie techniczne porządkujące teren; warunkiem utrzymania parkingu jest jego odpowiednie zaprojektowanie przy dużym udziale zieleni w postaci zielonych pasm rozdzielczych.

34. 1.42 MU, 1.43 MU — adaptowana zabudowa mieszkalno-usługowa. Konieczność uporządkowania zabudowy w poszczególnych kwartałach z możliwością rozbudowy w paśmie przyległym do strefy nadbrzeżnej. Warunkiem — wdrożenie koncepcji zagospodarowania na obszarze ograniczonym ulicami: Gajowa, Sikorskiego, Obr. Westerplatte, przy zachowaniu następujących warunków:

a) utrzymania określonej na planie linii zabudowy;

b) utrzymanie wysokości zabudowy do 2,5 k.;

c) podziały elewacyjne nawiązujące do podziału terenowych działek;

d) dowiązanie komunikacyjne od strony ul. Gajowej bądź Cmentarnej;

e) wyizolowanie optyczne zabudowy gospodarczej i garażowej;

f) wprowadzenie usług w części parterowej eksponowanej na ciąg pieszy.

35. 1.44 MU — adaptowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Teren w granicach określonych na planie wymaga niezależnego opracowania w celu wprowadzenia podziałów wtórnych terenu, uporządkowania chaotycznej zabudowy gospodarczej. Przy podziale wprowadzić należy niezależny układ obsługi komunikacyjnej dowiązanej do ul. Marynarskiej bądź ul. Krótkiej. Podział uwzględniać musi istniejący wartościowy drzewostan oraz sankcjonować zobowiązania formalne administracji państwowej dotyczące użytkowania (właściciele) wybranych fragmentów terenu.

36. 1.45 MU, 1.46 MU — adaptowany i projektowany zespół zabudowy mieszkalno-usługowej. Realizacja zespołu 1.46 MU pod warunkiem opracowania, w określonych granicach, planu koncepcyjnego zagospodarowania terenu uwzględniającego:

a) określone w planie linie zabudowy;

b) zaprojektowanie terenu wspólnego użytkowania (zieleni użytkowa — plac zabaw);

c) wysokość zabudowy do 2,5 k.;

d) wielkość wydzielonych działek ok. 1200 m<sup>2</sup>.

37. 1.47 MN — adaptowany i projektowany zespół zabudowy jednorodzinnej.

Warunkiem realizacji — opracowanie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej:

a) włączenie w obszar opracowania obrzeżnej zabudowy ul. Gdyńskiej;

b) podział terenu przy wielkości wydzielonych działek do 1200 m<sup>2</sup> (zasada — utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy oraz wielkości działek);

c) swoboda dowiązań komunikacyjnych w części zachodniej terenu, we wschodniej postulowany wewnętrzny, obrzeżny układ komunikacji zapewniający obsługę terenów przyległych do ul. Gdyńskiej;

d) utrzymanie linii zabudowy w odł. 6 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych;

e) wysokość zabudowy do 2 k.;

f) możliwość wydzielenia zespołów o jednorodnym charakterze wg założeń koncepcji autorских;



- g) utrzymanie działek 175/4 i 191/9 na cele usług podstawowych wraz ze stworzeniem układu zieleni izolacyjnej o szerokości 15 m od zabudowy mieszkaniowej oraz utrzymaniem terenów sportowych.
38. 1.48 PU — adaptowane tereny przemysłowo-usługowe. Możliwość modernizacji i rozbudowy pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do własnych granic użytkowania terenu.
39. 1.49 MN, 1.50 MN, 1.50a MN — projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunkiem realizacji kompleksowe rozwiązanie poszczególnych kwartałów uwzględniające:
- podział na mniejsze jednostki przestrzenne;
  - wytworzenie części centralnych koncentrujących usługi, zieleni urządzoną itp.;
  - wielkości działek ok. 1.000 m<sup>2</sup>;
  - wysokość zabudowy do 1,5 k.
- Pozostawia się zespołom autorskim swobodę kształtowania kompozycyjnego zespołów kubaturowych. W wypadku terenu oznaczonego symbolem 150a MN warunki należy transponować odpowiednio z możliwością zalesienia pozostałej części działki.
40. 1.51 MU, 1.51 a, b MNU, 1.52 MNU — adaptowane i projektowane zespoły zabudowy mieszkalno-usługowej. Warunki realizacji:
- utrzymanie nieprzekraczalnych jednakowych linii zabudowy od ul. Wywiórskiego, Rzemieślniczej, Gdyńskiej wynoszących 10 m;
  - wprowadzenie na wydzielonych działkach 10 m pasa obrzeżnej zieleni izolacyjnej;
  - wysokość zabudowy do 1,5 k.;
  - ograniczenie uciążliwości do granic własnych terenu.
41. 1.53 MN — adaptowany zespół zabudowy jednorodzinnej.
42. 1.54 ZP — adaptowany zespół zieleni parkowej (utrzymanie ustaleń poprzedniego planu).
43. 1.55 MW — adaptowany zespół budownictwa wielorodzinnego
44. 1.56 ZP, 1.60 ZP — adaptowany zespół zieleni parkowej (utrzymanie ustaleń poprzedniego planu).
45. 1.57 U — rezerwa terenu pod cele publiczne usługowe (utrzymanie rezerw wynikających z ustaleń poprzedniego planu).
46. 1.58 P — adaptacja istniejących terenów produkcyjnych pod warunkiem wprowadzenia obrzeżnej wewnętrznej strefy zieleni izolacyjnej oraz ograniczenia uciążliwości obiektów produkcyjnych do granic własnych terenu.
47. 1.59 M — adaptacja istniejących terenów mieszkaniowych z warunkiem korekt linii rozgraniczenia w wypadku przebudowy układu komunikacyjnego.
48. 1.61 U — adaptowany istniejący teren usługowy. Możliwość modernizacji, rozbudowy wg indywidualnie ustalonych warunków przez służby nadzoru architektoniczno-budowlanego.
49. 1.62 KS — adaptowany zespół garaży i parkingów.
50. 1.63 T — adaptowany teren obsługi technicznej, administracyjnej i komunikacyjnej.  
Możliwość modernizacji i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania poszczególnych elementów (obiektów) technicznych w sytuacji ich wyłączenia z eksploatacji (dotychczasowego sposobu użytkowania). Odpowiednio dopuszcza się możliwość wprowadzenia nowych rozgraniczeń podziału wewnętrznego.
51. 1.64 ZC — adaptowany teren cmentarza z docelowym włączeniem zabudowy narożnej (dz. nr 254) i przeznaczeniem na cele obsługi cmentarnej. Obowiązuje bezwzględny obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu.
52. 1.65 MN, 1.67 MN, 1.68 MN, 1.69 MN — adaptowana zabudowa jednorodzinna. Możliwość modernizacji bez zatracania cech stylowych istniejącego budownictwa.
53. 1.66 MW — adaptowany zespół budownictwa wielorodzinnego. Konieczność modernizacji i przebudowy zespołu obrzeżnej zabudowy ul. Gierymskiego.
54. 1.70aMNO, 1.70b MNO, 1.70c MNO utrzymanie rezerwy budownictwa jednorodzinnej w powiązaniu z działalnością ogrodnictw. Możliwość modyfikacji funkcjonalnej (poszerzenie terenów budownictwa wyłącznie jednorodzinnej pod warunkiem działań kompleksowych wiążących w/w tereny z istniejącą zabudową jednorodziną).
55. 1.71 MN, 1.72 MN — adaptowany zespół zabudowy jednorodzinnej z możliwością podziałów wtórnych i zabudowy uzupełniającej z zachowaniem cech stylowych istniejącej zabudowy.
56. 1.73 ZP — układ zieleni parkowej łączącej układ zabudowy miasta z zabudową miejscowości Gogółczyn.



57. 1.74 MN — adaptowany zespół zabudowy jednorodzinnej. Możliwość zabudowy uzupełniającej na fragmentach terenu, wprowadzenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej w rejonie skrzyżowania ulic Królewieckiej i 11 Pułku Piechoty oraz na terenach przyległych do ul. Toruńskiej; indywidualnego opracowania wymaga otoczenie Placu Bałtyckiego, gdzie obowiązuje bezwzględny obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.

58. 1.75 U — adaptowany teren usługowy. Konieczność przebudowy i modernizacji. Niezbędna korekta granic użytkowania, łącznie z uporządkowaniem obsługi komunikacyjnej.

59. 1.76 MU, 1.77 MU — adaptowany teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej. Możliwość przekształceń funkcjonalnych byłych terenów składowych oraz uzupełnienia zabudowy. Obowiązuje utrzymanie zwartej zabudowy ul. Sikorskiego. Podstawą przekształcenia terenu kompleksowy plan regulacji poszczególnych kwartałów.

60. 1.78 U — adaptowany teren usług oświaty wraz z przyległym układem zieleni parkowej.

61. 1.79 MU, 1.80 MU, 1.82 MU, 1.83 MU, 1.85 MU — adaptowane zespoły śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o zróżnicowanej strukturze zabudowy. Obszar mieści się w strefie ochrony konserwatorskiej, stąd wynika konieczność zachowania następujących zasad zagospodarowania:

a) utrzymanie istniejącego układu urbanistycznego, szerokości ulic, linii zabudowy i skali wysokości;

b) możliwość zabudowy uzupełniającej nawiązującej wysokością do zabudowy historycznie ukształtowanej z wprowadzeniem podziałów architektonicznych elewacji, nawiązujących do podziałów parcelacyjnych działek;

c) docelowe, etapowe usuwanie i eliminowanie dysonansów przestrzennych wprowadzonych poprzez zunifikowaną zabudowę wielorodzinną.

Obszar wymaga opracowań szczegółowych w skali poszczególnych kwartałów.

62. 1.81 UK — zabytkowy kościół gotycki.

63. 1.84 U — zespół usługowy wraz z przyległym obiektem od strony ul. Obr. Westerplatte. Możliwość przebudowy i modernizacji na cele usługowe przy zachowaniu i wydobyciu wartości architektonicznych obiektu.

Preferowane funkcje — usługi kultury, dopuszczalne — usługi turystyczne, gastronomia, handel.

Możliwość regulacji prawnych terenu celem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej. O rzeczywistych potrzebach przesądzać powinna koncepcja modernizacji obiektu i zagospodarowania terenu.

Przyległy do obiektu, teren zielony oznaczony symbolem ZP położony pomiędzy rzeką Drawą a ul. Jagiellońską może ulec stosownej modyfikacji, łącznie ze zmianą jego granic, funkcjonowania i modernizacji łącznie z wprowadzeniem dodatkowych elementów funkcjonalnych, pod warunkiem opracowania w szczegółowej skali (1:500) zagospodarowania obszaru obejmującego teren położony między rzeką Drawą, ulicami Sikorskiego, Piłsudskiego i Ratuszową. Wyklucza się doraźne, cząstkowe działania projektowe i wykonawcze w/w terenu.

64. 1.86 U — projektowany zespół usługowy o wysokim standardzie użytkowym i estetycznym.

65. 1.87a MU.1.87b MU — adaptowana zabudowa mieszkalno-usługowa.

W części bezpośrednio przyległej do ul. 11 Pułku Piechoty możliwość uzupełnienia zwartej zabudowy na cele mieszkalno-usługowe bądź usługowe, przy warunku zachowania gabarytów zabudowy sąsiedniej. Obszar północny (1.87b) wymaga uporządkowania od strony ul. Słowiańskiej w oparciu o kompleksową koncepcję zagospodarowania; pozostawia się swobodę zagospodarowania zespołowi autorskiemu.

66. 1.88 U — wielofunkcyjny teren usługowy o dopuszczalnej funkcji uzupełniającej — mieszkaniowej. Obszar położony w strefie ekspozycji widokowej, i tym samym ograniczonej wysokości zabudowy do 2 k. Wymaga opracowania łącznie z elementami kubaturowymi przy zachowaniu następujących warunków:

a) granice opracowania ograniczone układem przyległych ulic;

b) w zakresie programowym, możliwe jest utrzymanie istniejącego zespołu garaży oraz wprowadzenie parkingów ogólnodostępnych na osi ul. Bednarska — Wodna oraz przy przedłużeniu ul. Królewieckiej i Słowiańskiej. Celem — obsługa parkingowa centrum przy odległości dojścia ca 150 m.



- Pożądana lokalizacja targowiska w strefie przyległej do parkingów. Pozostały teren daje możliwość wprowadzenia usług obsługi ludności w dowolnym zakresie przy preferencjach dla handlu i gastronomii;
- c) utrzymanie wartościowych egzemplarzy starodrzewu oraz wprowadzenie zieleni wysokiej w strefach przyległych do parkingu.
67. 1.89 UT — projektowany zespół usług turystycznych. Dopuszcza się wariantowość wykorzystania terenu od zespołu hotelowego do stacji wodnej przy zachowaniu następujących warunków:
- a) atrakcyjność rozwiązania architektonicznego, pożądaną swobodną kształtowanie bryły i różnicowanie wysokościowe przy nieprzekraczalnej wysokości zabudowy — 2,5 k.;
- b) zastosowanie wysokich dachów;
- c) utrzymanie swobody przejść wzdłuż rzeki Drawy w pasie o szer. 20 m;
- d) dowiązanie komunikacyjne docelowe od projektowanej drogi bądź jej fragmentu biegnącego w przedłużeniu ul. Jagiellońskiej.
68. 1.90 ZD, 1.94 ZD, 1.97 ZD — adaptowane zespoły ogródków działkowych.
69. 1.91 MU, 1.93 MU — zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Możliwość modernizacji, przebudowy, inwestowania uzupełniającego na wolnych terenach. Dopuszcza się realizację samodzielnych obiektów usługowych o wysokościach zbieżnych z wysokością istniejącej zabudowy historycznej tj. 2 — 2,5 k. Możliwe do zabudowy uzupełniającej, eksponowane tereny u zbiegu ul. Królewieckiej — 11 Pułku Piechoty, Spokojnej — 11 Pułku Piechoty, wymagające wysokich walorów architektonicznych.
70. 1.92 KS — adaptowany zespół obsługi komunikacyjnej — garaży zbiorowych; wymaga kompleksowego opracowania porządkującego stan istniejący, przy zachowaniu następujących warunków opracowania w granicach określonych na planie linii rozgraniczenia:
- a) rozbudowa podstawowego programu w sposób umożliwiający jego etapową realizację;
- b) możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających — usługowych;
- c) zachowanie cennego drzewostanu, szczególnie w rejonie ul. Królewieckiej;
- d) za podstawowe dowiązanie komunikacyjne uznaje się ul. Królewiecką i jej przedłużenie.
71. 1.95 MN, 1.96 MN — adaptowana zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających — usługowych nieuciążliwych, przebudowę i modernizację w ramach określonych w planie granic.
72. 1.98 ZC, 1.99 KS — zespół projektowanego cmentarza wraz z zespołem parkingowym. Utrzymanie ustaleń poprzedniego planu.

## 2. Lewobrzeżny obszar miasta

73. 2.01 U — adaptowany teren dla prowadzenia działalności usługowej, nieuciążliwej.
74. 2.02 M, 2.03 U, 2.03a UT — utrzymanie terenów mieszkaniowych i usługowych wg ustaleń poprzedniego planu. Zakłada się różnorodną strukturę budownictwa mieszkaniowego niskiej intensywności, wymagającą uściślenia programowego na etapie wdrażania do realizacji. Warunkiem podstawowym jest opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej obejmującej obszar pomiędzy projektowaną obwodnicą, rzeką Drawą a Promenadą Piastowską. Opracowanie koncepcji winno być przedmiotem konkursu urbanistycznego gwarantującego uzyskanie optymalnych rozwiązań programowo-przestrzennych.
75. 2.04 MW — adaptowane budownictwo niskiej intensywności. Przewidziana korekta granic.
76. 2.05 U — projektowana rezerwa terenów usługowych współdziałająca z terenami 2.03 U.
77. 2.06 UZ — adaptowane usługi zdrowia. Możliwość wprowadzenia funkcji zamiennych w tym mieszkaniowych.
78. 2.07 ZP — wspomagająca główne założenia parkowe (1.40 ZP) zieleń parkowa, z możliwością utrzymania istniejącej strzelnicy sportowej.
79. 2.08 MN — adaptowane budownictwo niskiej intensywności. Możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej bez prawa naruszania wartości architektonicznej obiektów.
80. 2.09 UZ — adaptowane tereny usług zdrowia z możliwością przebudowy, rozbudowy zespołu, łącznie z możliwością regulacji granic użytkowania, z wydzielonym terenem żłobka.
81. 2.10 U — przekształcenie zespołu produkcyjno-magazynowego na cele usługowe nieuciążliwe. Możliwość regulacji granic na rzecz usług zdrowia.
82. 2.11 UA — adaptowany zespół administracyjny.



83. 2.12 KS — projektowany teren obsługi komunikacyjnej usług zdrowia (parkingi).
84. 2.13 MN — adaptowany zespół budownictwa niskiej intensywności. Docelowa regulacja granic użytkowania.
85. 2.14 PU — projektowane i adaptowane tereny produkcyjno-usługowe nieuciążliwe. Możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających oraz szczegółowych podziałów funkcjonalnych, pod warunkiem zabezpieczenia prawidłowej obsługi komunikacyjnej poszczególnych elementów.
86. 2.15 EE, 2.16T — adaptowane tereny i obiekty obsługi technicznej miasta. Możliwość modernizacji i rozbudowy w granicach obecnego użytkowania.
87. 2.17 MN — istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności. Obszar wymaga opracowania planu regulacyjnego celem wprowadzenia zabudowy uzupełniającej.  
Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających — usługowych, nieuciążliwych.
88. 2.18 MU — zespół budownictwa mieszkaniowo-usługowego. Możliwość czasowego utrzymania byłych obiektów produkcyjnych na cele usługowe nieuciążliwe. Konieczność kompleksowego uporządkowania zabudowy w postaci planu regulacyjnego.
89. 2.19 ZP, 2.22 ZP, 2.32 ZP — istniejące i projektowane tereny zieleni parkowej, wspomagające układ ekologiczny rzeki Drawy i jej kanału.
90. 2.20 A — adaptowany teren i obiekty administracji.
91. 2.21 UO — adaptowane tereny i obiekty usług oświaty.
92. 2.23 MU, 2.24 MU, 2.25 MU — adaptowane zespoły śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością przebudowy i modernizacji. Konieczność docelowej likwidacji zespołów garażowych, przebudowy pawilonów handlowych przyległych do ul. Piłsudskiego z podniesieniem wysokości zabudowy do 1,5 — 2 k.  
Poszczególne kwartały wymagają opracowania planów regulacyjnych zagospodarowania celem określenia szczegółowych możliwości dalszego inwestowania bądź modernizacji w tym lokalizacji ograniczonego targowiska.
93. 2.26 UM — zespół budownictwa usługowego jako funkcji dominującej, z funkcją uzupełniającą mieszkaniową. Obowiązuje zwarty układ mieszkaniowy przy wysokości 2 — 2,5 k. Kompleksowa realizacja zespołu wymaga włączenia w zagospodarowanie istniejących obiektów usługowych z dalszym utrzymaniem usług nieuciążliwych.
94. 2.27 ZP — istniejąca zieleń publiczna. Możliwość jej włączenia w zagospodarowanie sąsiedniego zespołu usługowego (2.31 U) z dopuszczalnymi korektami granic użytkowania, pod warunkiem kompleksowego opracowania obszaru obejmującego zakole rzeki Drawy, ul. Piłsudskiego i ul. 11 Pułku Piechoty. Dopuszcza się jednocześnie korekty dotychczasowych granic użytkowania w wypadku wprowadzenia modernizacji układu ulicznego.
95. 2.28 UI — adaptowany zespół straży pożarnej. Konieczność minimalnej regulacji granic w sytuacji kompleksowego zagospodarowania terenów nadbrzeżnych rzeki Drawy.
96. 2.29 MU — zespół budownictwa mieszkaniowo-usługowego o uwarunkowaniach analogicznych do pkt 2.26 U.
97. 2.30 U — adaptowany teren usługowy.
98. 2.31 U — teren zespołu usługowego. Możliwość częściowego wykorzystania zainwestowania pod warunkiem szczegółowego opracowania rejonu zainwestowania obejmującego obszar położony między rzeką Drawą i jej zakolem, ul. Piłsudskiego i ul. 11 Pułku Piechoty; zasadą opracowania — powszechna dostępność pasa nadbrzeżnego rzeki Drawy.
99. 2.33 MU, 2.34 UZ — adaptowany zespół budownictwa mieszkaniowo-usługowego i usług weterynaryjnych.
100. 2.35 U — projektowany wielofunkcyjny zespół usługowy. Obszar ograniczony ul. Piłsudskiego, rzeką Drawą ul. Ogrodową i ul. Spokojną. Wymaga opracowania szczegółowego przy zachowaniu następujących warunków:
- utrzymanie zwartej zabudowy ul. Piłsudskiego z wytworzeniem kameralnych wnętrz zielonych;
  - kompleksowej obsługi komunikacyjnej, w tym parkingowej, obszaru z głównymi dowiązaniem komunikacyjnymi od strony ul. Spokojnej i ul. Polnej;
  - utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej ze szczególną ochroną pomników przyrody. Dopuszcza się, poza funkcją usługową, funkcje uzupełniające — mieszkaniowe.
101. 2.36 MN, 2.37 MN — adaptowane budownictwo jednorodzinne. Dopuszcza się uzupełniające budownictwo plombowe oraz wprowadzenie funkcji usługowej nieuciążliwej bez pogorszenia wartości architektonicznej istniejących obiektów.



102. 2.38 MN, 2.41 MN — adaptowane i projektowane budownictwo jednorodzinne z możliwością wprowadzenia funkcji usługowych nieuciążliwych. Obszary wymagają opracowania projektów koncepcyjnych zagospodarowania, stanowiących podstawę do wprowadzenia podziałów geodezyjnych. Zagospodarowanie powinno spełniać następujące warunki:
- a) układ komunikacji wewnętrznej dowiązany odpowiednio do ul. Łąkowej i Spokojnej, ul. Spokojnej i Sadowej;
  - b) układ zabudowy uwzględniający utrzymanie podstawowych cieków wodnych z odpowiednią oprawą zieloną;
  - c) zaprojektowanie terenów użytkowania wspólnego (zieleń, usługi sportu);
  - d) przyjęcie wielkości działek w granicach do 1.000 m<sup>2</sup>;
  - e) wysokość zabudowy 1,5 k. za wyjątkiem zabudowy plombowej, gdzie obowiązuje nawiązanie do gabarytów istniejącej zabudowy;
  - f) zakłada się możliwość uzupełnienia dotychczasowej wielkości działek w układach istniejącej zabudowy w przypadku, kiedy dotyczy to fragmentów skrajnych zabudowy, bądź w sytuacjach braku racjonalnych możliwości obsługi komunikacyjnej terenu.
103. 2.39 ZC — istniejący cmentarz żydowski. Obiekt podlegający szczególnej ochronie.
104. 2.40 MN, 2.40a UT, 2.40b UT — istniejące rozproszone zespoły budownictwa jednorodzinnego, w tym z usługami, oraz zespoły budownictwa turystycznego z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Dla zabudowy turystycznej określa się następujące warunki:
- a) wysokość zabudowy do 1,5 k.;
  - b) koncentracja zabudowy w strefie przyległej do ulic z zachowaniem linii zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczenia;
  - c) zachowanie min. 60% powierzchni terenu wolnego od zabudowy.
105. 2.42 ZP — projektowana zieleń parkowa o charakterze rekreacyjnym (urządzenia rekreacyjne).
106. 2.43 MUA — zespół śródmiejskiego budownictwa mieszkaniowo-usługowego z występującymi elementami obiektów administracji publicznej. Możliwość przebudowy i zabudowy uzupełniającej pierzei. Pożądane kompleksowe opracowanie obszaru pod względem obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenie miejsc parkingowych dla obsługi zespołu administracyjnego.
107. 2.44 UP — adaptowane tereny obsługi komunikacyjnej z możliwością przeznaczenia na funkcje usługowo-produkcyjne nieuciążliwe. Możliwość rozbudowy i przebudowy zespołu. Strefa bezpośrednio przyległa do ulicy Złocienieckiej wymaga starannego opracowania architektury wg odpowiednio określonych warunków przez służby nadzoru budowlanego.
108. 2.45 MN, 2.47 MN — adaptowane i projektowane zespoły zabudowy jednorodzinnej. Warunki jak w pkt 102. (2.41 MN).
109. 2.46 UP, 2.48 UP — teren zabudowy technicznej z możliwością przekształcenia w funkcje usługowo-produkcyjne nieuciążliwe.
110. 2.49 MW, 2.51 MW — adaptowany zespół budownictwa wielorodzinnego z korektą granic użytkowania.
111. 2.50 UO — adaptowany zespół usług oświaty.
112. 2.52 NO — teren obsługi technicznej z możliwością docelowego przeznaczenia na inne cele techniczne.
113. 2.53 UK, 2.58 UK — adaptowane zespoły i obiekty kultury z możliwością regulacji granic, modyfikacji i modernizacji zabudowy.
114. 2.54 UO — adaptowany zespół usług oświaty.
115. 2.55 MN, 2.59 MN, 2.60 MN, 2.61 MN, 2.62 MN, 2.63 MN, 2.64 MN — adaptowane zespoły budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, plombowej. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających usługowych. Obowiązuje utrzymanie cech stylowych zabudowy istniejącej.
116. 2.56 PU, 2.65 PU — istniejące zespoły produkcyjno-magazynowe do utrzymania z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji. Możliwość regulacji granic wewnętrznych w wypadku zmian użytkowania, bądź wprowadzenia nowych funkcji. Warunkiem — zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej zespołu.
117. 2.57 A — adaptowany zespół administracji gospodarczej.
118. 2.66 MN, 2.67 MN — adaptowane budownictwo jednorodzinne z możliwością modernizacji i przebudowy.
119. 2.68 EE — adaptowany teren zabudowy technicznej.
120. 2.69 RD, 2.70 RD, 2.71 RD, 2.74 RD — rezerwy dyspozycyjne, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa wprowadzenia trwałych zmian użytkowania.



121. 2.72 PU, 2.73 PU — adaptowane tereny i obiekty produkcyjno-usługowe.
122. 2.75 MU — adaptowane tereny i obiekty mieszkalno-usługowe.
123. 2.76 US, 2.77 US — adaptowane tereny sportowe.
124. 2.78 MNU, 2.79 MNU — tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami.

Preferowane usługi turystyczne szczególnie w odniesieniu do obszaru 2.78 MNU, przyległego do terenów sportowych. Zasada zagospodarowania polegać winna na koncentracji zabudowy mieszkaniowej w strefie bezpośrednio przyległej do drogi, natomiast zabudowa usługowa — w pozostałej strefie działek. W przypadku terenów 2.79 MNU dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów o kompleksowym opracowaniu planu regulacji. Warunki rozbudowy:

- a) wysokość zabudowy do 2 k., wysokie, regularne dachy.

125. 2.80 ZP — adaptowana zieleń parkowa.
126. 2.80a UT — projektowany zespół usług turystycznych typu hotel z zapleczem gastronomicznym o ograniczonej ilości miejsc (do 30) zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi. Wysokie walory architektoniczne obiektu, ogólnodostępny charakter części gastronomicznej, orientowanej na ciąg promenady.
127. 2.81 MN — adaptowane siedlisko mieszkaniowe, docelowa możliwość przekształcenia funkcji na turystyczną. Utrzymanie strefy wolnego przejścia wzdłuż jeziora wg oznaczenia na planie (ciąg pieszy).
128. 2.82 UT — adaptowany zespół usług turystycznych.

129. 2.83 UT — projektowany zespół usług turystycznych. Wdrożenie do realizacji poprzedzone musi być opracowaniem szczegółowym spełniającym następujące warunki:

- a) swobodne kształtowanie zabudowy, wykorzystujące naturalne warunki terenu;
- b) zakaz wprowadzania makroniwelacji;
- c) atrakcyjność rozwiązania architektonicznego, rozczłonkowanie bryły w wypadku zabudowy zwartej, wysokość zabudowy do 2,5 k., wysokie dachy o regularnym układzie;
- d) dowiązanie komunikacyjne do ul. Jeziornej oraz do zespołu 2.85 UTK.

Powyższe warunki uznaje się za minimalne. Pożądanym jest opracowanie szczegółowe obszaru

oznaczonego w planie symbolami 2.83 — 2.88, które pozwoli ustalić wzajemne powiązania poszczególnych zespołów funkcjonalnych.

130. 2.84 UT — adaptowany, przywodny zespół obsługi turystycznej. Pożądanym rozszerzenie granic użytkowania oraz włączenie do obszaru wspólnego opracowania koncepcyjnego określonego w punkcie 129.
131. 2.85 UT/K — projektowany zespół obsługi turystycznej, w tym komunikacyjnej. Podstawowe dowiązanie komunikacyjne z systemem parkingów oraz wielofunkcyjne usługi turystyczne.
132. 2.86 RD — rezerwa dyspozycyjna. Warunki jak w pkt 120.
133. 2.87 MN/UT — projektowany teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej turystycznej. Warunki jak w pkt 129 (2.83 UT).
134. 2.88 MN — adaptowana zabudowa mieszkaniowa, włączenie do kompleksowego opracowania szczegółowego obszaru określonego w punkcie 129 dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej.
135. 2.89a MN/UT, 2.89b UT, 2.90 UT, 2.91 UT, 2.92a UT, 2.92b UT — tereny oznaczone ww. symbolami, łącznie z terenami określonymi wcześniej w punktach 126 i 127, stanowią południowo-zachodnią strefę zagospodarowania turystycznego jeziora Okra. Ustala się generalne zasady zagospodarowania tej strefy następująco:

- a) obszar bezpośrednio przyległy do jeziora obejmujący tereny oznaczone symbolami 2.80a UT (pkt 126), 2.81 MN (pkt 127), 2.89a MN/UT, 2.89b UT, 2.90 UT należy zagospodarować rekreacyjnie jako ogólnie dostępny, z utrzymaniem oznaczonej na planie promenady spacerowej. Wyposażeniem promenady winien być system zespołów obsługi o wielofunkcyjnym programie, w tym obiekty techniczne związane z uprawianiem sportów wodnych. Dopuszcza się na w/w obszarze bazę noclegową — specjalistyczną w postaci mini wioski wędkarskiej, żeglarskiej itp., nie przekraczającej 10% powierzchni zainwestowania ww. obszaru. Pozostały teren wymaga zagospodarowania zielenią, urządzeniami terenowymi rekreacyjnymi, przy czym za nienaruszalne uznaje się obszary samorodnych zalesień i zadrzewień za wyjątkiem korrekcyjnych z trasowania ciągów pieszych głównych; utrzymać należy występujące na terenie obniżenia terenowe nawadniane — łąki, ciekły wodne. Węzłowy układ zainwestowania



w/w obszarze i propozycje wstępnego rozmieszczenia programu określono ideowo w planie, przy czym uwzględniono możliwości przekształcenia, bądź wprowadzenia funkcji uzupełniających w rejonach występujących siedlisk (2.81 MN, 2.89 MN/UT);

b) teren bezpośrednio przyległy do promenady, oznaczony w planie symbolem 2.91 UT, jest przewidziany do intensywnego zagospodarowania turystycznego. Przewiduje się stworzenie wielofunkcyjnego zespołu o bogatym programie usługowym;

c) pozostałe tereny wchodzące w obszar strefy, oznaczone symbolami 2.92a UT, 2.92b UT, stanowią docelowe rezerwy terenowe wspomagające funkcjonalnie obszary do nich przyległe. Teren oznaczony symbolem 2.92a UT przewidziany jest do ekstensywnego zagospodarowania wg następujących zasad:

- wierzchołek wzniesienia, częściowo zalesiony stanowić winien odpowiednio zagospodarowany punkt widokowy;
- zbocza powinny być zadrzewione z różnorodnych nasadzeń średnich, zróżnicowanych kolorystycznie;
- wzniesienia, zarówno północne (obecnie) jak i południowe (docelowo), mogą być zainwestowane obiektami usługowymi. System zagospodarowania uzupełniać winien układ krajobrazowo ukształtowanych ścieżek pieszych;

d) z uwagi na szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, wyklucza się indywidualne fragmentaryczne podejmowanie działań do czasu kompleksowego opracowania koncepcji programowo-przestrzennych strefy.

Opracowanie powinno określać:

- zasady kształtowania krajobrazowego strefy (kompozycje urbanistyczne, zasady kształtowania architektury i zieleni);
- zasady obsługi komunikacyjnej przy uwzględnieniu istniejącego układu dróg gruntowych i projektowanych ciągów pieszych;
- zasady rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej Pożądanym konkursowy bądź seminaryjny sposób opracowania tematu.

136. 2.93 U — adaptowana zabudowa magazynowo-usługowa na cele usługowe nieuciążliwe. Preferowana funkcja turystyczna, którą należy rozpatrywać łącznie z

obszarem 1.11 U (prawobrzeżnym). Dopuszcza się inne funkcje usługowe, z dodatkową możliwością wprowadzenia usług uzupełniających — mieszkaniowych dla potrzeb własnych właścicieli.

137. 2.94 T — adaptowana zabudowa techniczna z możliwością wykorzystania na cele usługowo-produkcyjne.

#### Rozdział IV

##### Przepisy końcowe

##### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Drawsko Pomorskie.

##### § 13

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości następująco:

1. 0% — dla terenów inwestycji komunalnych związanych z ochroną środowiska (oczyszczalnia, ujęcia wody, wysypiska) i terenów komunikacyjnych;
2. 0% — dla terenów do realizacji celów publicznych w zakresie usług oświaty, kultury i sportu;
3. 10% — dla terenów realizacji inwestycji turystycznych rekreacyjnych;
4. 5% — dla terenów realizacji budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-usługowego;
5. 15% — dla terenów realizacji budownictwa usługowego produkcyjnego;
6. 0% — dla terenów zieleni.

##### § 14

1. Z zastrzeżeniem § 6 ust 1, traci moc uchwała Nr XII/42/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Drawsku Pomorskim z dnia 30 grudnia 1985 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1986 r. Nr 3, poz. 32; zm.: 1990 r., Nr 18, poz. 196, 1991 r. Nr 13, poz. 126, 1994 r. Nr 21, poz. 101)
2. Traci moc uchwała Nr XIV/58186 Rady Narodowej Miasta i Gminy Drawsko Pomorskie z dnia 27 marca 1986 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych „Gdyńska — Wywiórskiego” w Drawsku Pomorskim
3. Utrzymuje się w mocy Uchwałę Nr XII/42/85 Rady narodowej Miasta i Gminy w Drawsku Pomorskim z dnia 30.12.1985 roku w sprawie miejscowego planu zagospoda-



rowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie w części ustaleń dotyczących komunikacji i infrastruktury za wyjątkiem przebudowy węzłów komunikacyjnych:

- a) Starogrodzka, Mazurska;
- b) Słoneczna, Bolesława Chrobrego, Gen. Sikorskiego, Złocieniecka;
- c) Toruńska, Wywiórskiego, 11 Pułku Piechoty.

§ 15

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej*  
*mgr inż. Władysław Feduch*