

URZĄD GMINY W SILNOWIE

W nowym prawie budowlanym nie ma przepisów upoważniających organy państwowego nadzoru budowlanego do rozstrzygnięcia o sposobie wykonywania ustaleń planów miejscowych lub o określaniu zasad wykorzystania i zagospodarowania gruntów na terenach, dla których nie ma planów miejscowych. Obecnie rozstrzygnięć tych dokonują wyłącznie organy gmin (wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast) w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskanie tej decyzji jest wymagane dla każdej inwestycji, dla której przepisy prawa budowlanego przewidują uzyskanie pozwolenia na budowę (art. 39 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i art. 32 ust. 4 pkt 1. nowego prawa budowlanego).

M I E J S C O W Y P L A N O G Ó L N Y
Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O
M I A S T A B O R N E - S U L I N O W O

T E K S T P L A N U

Miejscowy plan zagospodarowania prz
uchwalony przez Radę Gminy w Siln
20.04.1993 r. ogłoszoną w Dzienniku
Koszalińskiego nr 7 z dn. 06.05.19
Borne Sulinowo nr XII/148/95 z dn
miejscowego planu ogólnego zag
Dzienniku Urzędowym Wojewó
poz. 103,

Opracował:

Generalny Projektant

mgr, inż. Roman ERDMANN
Upr. urb. Nr 309/88

mgr inż.arch. Julian GIEDYCH
techn. Jacek KAMMER

wraz z zespołem

S P I S T R E Ś C I

WSTĘP	str.	3
USTALENIA GENERALNE	str.	4
- Ustalenia ogólne	str.	5
- Ustalenia w zakresie architektury i budownictwa	str.	7
- Ustalenia w zakresie inżynierii komunalnej	str.	9
- Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego	str.	15
USTALENIA PODSTAWOWE DO RYSUNKU PLANU w skali 1:10 000	str.	17
USTALENIA PODSTAWOWE DO RYSUNKU PLANU w skali 1:2000	str.	25

WSTĘP

Plan składa się z następujących materiałów wynikowych /decyzyjnych/:

- Rysunek planu w skali 1:10 000 obejmujący cały teren miasta w nowoprojektowanych granicach o pow. 1815,32 ha. Przestrzenne ustalenia realizacyjne dotyczą całego obszaru miasta z wyjątkiem większości zainwestowanej jego części, która posiada odrębny plan w skali 1:2000. W skali 1:10 000 obszar wyżej wspomniany został zaznaczony w sposób zgeneralizowany po to ażeby pokazać jego powiązania z pozostałym terenem i nie posiada oznaczeń ustaleń realizacyjnych.
- Rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący wspomnianą już najbardziej zainwestowaną część miasta /o pow. ok. 350 ha/.
- Niniejszego tekstu planu, który dotyczy obu rysunków planu.
- Program wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego na cele nieleśne.

U S T A L E N I A G E N E R A L N E

- Ustalenia ogólne - pkt. 1-9
- Ustalenia w zakresie architektury i budownictwa - pkt. 10
- Ustalenia w zakresie inżynierii komunalnej - pkt. 11
- Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego - pkt. 12

U S T A L E N I A O G Ó L N E

1. Niniejszy plan zagospodarowania jest planem możliwości rozwojowych miasta opracowanym na okres perspektywiczny /2010 r./ z uwzględnieniem celów kierunkowych.
2. Plan rezerwuje tereny predysponowane pod wybrane i możliwe do zlokalizowania funkcje i określa bardzo ogólne uwarunkowania ich zainwestowania.
3. Główne funkcje miastotwórcze:
 - a/ mieszkalnictwo z usługami,
 - b/ turystyka i rekreacja całoroczna oraz profilaktyka lecznicza,
 - c/ oświata, kultura i nauka o znaczeniu podstawowym, średnim i wyższym,
 - d/ regionalne i ponadregionalne centrum rozrywki, zawodów sportowych i turystycznych,
 - e/ magazyny, składy, bazy, usługi produkcyjne oraz produkcja nieuciążliwa i niewodochłonna.

Funkcje określone w pkt. 3b, 3c i 3d miasto w pełni może spełniać o ile będzie posiadało odpowiednie zaplecze na pozostałym terenie kompleksu.

4. Liczbę mieszkańców stałych trudno określić ze względu na możliwość adaptacji wielu budynków w tym koszarowych na różne funkcje.
Należy dążyć do tego by liczba mieszkańców stałych nie przekroczyła w granicach miasta 12,0 tys., a turystów pobytowych i mieszkańców okresowych 6,0 tys.
5. Podstawowe uwarunkowania rozwoju miasta obowiązujące na całym terenie, wszystkie branże i funkcje:
 - a/ rozwój miasta musi zmierzać do stworzenia jednostki osadniczej o optymalnej równowadze środowiska geograficznego zurbanizowano-leśnego, stworzenia "zielonego miasta" położonego w lesie,

- b/ na terenie miasta obowiązują ustalenia takie jak dla terenów szczególnie chronionych w zakresie ochrony powietrza, wód i gleby oraz od hałasu /w chwili obecnej rozporządzenie M.O.Ś.Z.N.i L. z dnia 12 lutego 1990 roku w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami /Dz. U. Nr 15 z 14.03.1990r., rozporządzenie M.O.Ś.Z.N.i L. z dnia 5.11.1990r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunkom jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi Dz.U. Nr 116 z 16.12.1991r., rozporządzenie M.O.Ś.Z.N.i L. z dnia 5.11. 1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody Dz. U. Nr 116 z 16.12.1991 r./,
- c/ wszystkie nowe inwestycje /budowle/ muszą być podporządkowane warunkom wynikającym z powyższych ustaleń /głównie pkt. 3b/,
- d/ istniejące obiekty, które nie spełniają ustalonych warunków mogą być użytkowane w dotychczasowej formie najpóźniej do 31.12.1999r. /o ile inaczej nie stanowią przepisy szczególne/,
- e/ w trakcie przygotowania nowych inwestycji lub adaptacji istniejących należy brać pod uwagę warunek stworzenia naturalnego środowiska zurbanizowanego położonego w lesie
6. Warunkiem prowadzenia właściwej działalności realizacyjnej jest opracowanie uszczegółowionego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar zainwestowany i zachodnią nadjeziorną część miasta.
7. Plan ogólny uszczegółowiony /z elementami ogólnymi i szczegółowymi/ można wykonać dopiero po wykonaniu map geodezyjnych w skali 1:2000, inwentaryzacji geodezyjnej sieci infrastruktury technicznej oraz przeprowadzeniu specjalistycznych badań środowiska geograficznego.
8. Plan taki /pkt. 6/ winien być wzbogacony o koncepcję inżynierii komunalnej. Najwłaściwszym byłoby opracowanie uproszczonych założeń techniczno-ekonomicznych dla poszczególnych branż lub programów uzbrojenia.

9. Uwaga - granice funkcji i miasta oznaczone w skali 1:10 000 mają w wielu wypadkach przebieg orientacyjny. Dlatego w przypadku wynoszenia ich w terenie należy dokonać odpowiednich korekt szczegółowych wynikających głównie z uwarunkowań terenowych.

10. U S T A L E N I A W Z A K R E S I E
A R C H I T E K T U R Y I B U D O W N I C T W A

- a/ W trakcie przebudowy budynków należy je przystosować do użytkowania gazu w przyszłości.
- b/ Zakazuje się przebudowy przedwojennych budynków mieszkalnych i koszarowych a polegającej na zwiększeniu liczby kondygnacji i rozbudowie powierzchni użytkowej lub gospodarczej, która spowoduje zmianę proporcji budynków.
- c/ Wysokość kalenicy nowych budynków nie powinna przekraczać wysokości otaczających "dorosłych" sosen.
- d/ Pokrycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych wskazanym byłoby wykonać z dachówki lub z materiału o podobnym odbiorze estetycznym /z wyjątkiem dachów płaskich/.
- e/ Obiekty infrastruktury technicznej powinny posiadać dachy wielospadowe /wyjątek kotłownie kontenerowe/.
- f/ Wszystkie śmietniki lub pojemniki na śmieci muszą mieć zadaszenie wykonane w taki sposób ażeby stanowiło to ciekawy element małej architektury.
Obiektów tych nie można lokalizować w obrębie linii rozgraniczającej ulic lub w pobliżu chodników /min. 15 m od chodnika/.
- g/ Nie zezwala się na wykonywanie ogrodzeń w postaci siatek, murków, płotów o wysokości przekraczającej 0,5 m nad powierzchnią terenu wzdłuż działek mieszkaniowych. Podobny warunek dotyczy funkcji usługowych o ile inaczej nie stanowią przepisy szczególne. Należy jednak wówczas wykonać ogrodzenia stanowiące ciekawy element małej architektury.

W tym przypadku zieleń /drzewa i krzewy/ winna stanowić element ogrodzenia.

h/ W trakcie wykonywania prac modernizacyjnych należy wykonać ocieplenie ścian i stropodachów zgodnie z odpowiednią normą budowlaną.

Waż. i/ Jednym z kilku zalecanych typów elewacji nowobudowanych budynków /lub modernizowanych/ winna być ściana ryglowa cegła spoinowana /powyższe ustalenie nie jest obligatoryjne/.

2 j/ W przypadku modernizacji budynków "leningradzkich" wskazana byłaby likwidacja 5-tej kondygnacji na rzecz dachu wielospadowego.

k k/ Małe obiekty handlowe /kioski, pawilony/ winny mieć lokalny charakter dostosowany do otoczenia.

K Dlatego decyzja o architekturze małych obiektów winna być poprzedzona opracowaniem kilku typów obiektów i wyborze najlepszych.
Dotyczy to wszystkich małych form architektonicznych.

l/ Dążyć do zachowania starego, podstawowego układu przestrzennego miasta oraz przedwojennych budynków mieszkalnych i usługowych. Szczególnej ochronie podlega owalnicowy układ dróg wzdłuż budynków koszarowych oraz zasada lokalizacji "wzdłużnej" budynków.

m/ Zachować główne elementy budynków dawnej wsi Lipka.
Nowobudowane domy przy tej ulicy w przypadku ich modernizacji należy tak zmienić ażeby nie kontrastowały ze starymi budynkami /głównie chodzi o dach/.

n n/ Lokalizacja kiosków nie została oznaczona w planie. Nie wolno dopuścić do różnorodności architektonicznej i bałaganu przestrzennego jaki mógłby powstać w przypadku żywiołowej ich lokalizacji. Dlatego każdy kiosk musi posiadać projekt opracowany przez architekta a w przypadku stosowania kiosków typowych architekt winien zaopiniować pozytywnie wybór rodzaju kiosku. Kioski można lokalizować w liniach rozgraniczających ulic o ile

KIOSKI - PATRZ STR. 29

uzyska się zgodę ^{Zarządu Dróg} Rejonu Dróg Publicznych.

Kioski można również lokalizować czasowo na terenach przeznaczonych pod inne funkcje w przyszłości z tym, że okres lokalizacji nie może być dłuższy od 3 lat.

- o/ Należy zobowiązać przyszłych dysponentów terenów ażeby w dokumentach, które będą upoważniały ich do władania znalazł się zapis, iż udostępnią swoje tereny do prowadzenia prac związanych z konserwacją lub przebudową infrastruktury technicznej nieodpłatnie. Sposób zagospodarowania terenu nie może utrudniać eksploatacji sieci instalacji oraz obiektów technicznych.
- p/ Zagospodarowanie wszystkich terenów poza obszarem miasta w skali 1:2000 musi być poprzedzone odpowiednimi badaniami gruntu i powietrza.

WOJ. ODDZIAŁ
PAŃSTWOWEJ
SLUŻBY
OCHRONY
ZABYTKÓW
KOSZALIN
ZWYCIĘSTWA
125

r/ Wszystkie budynki wybudowane przed 1945r. podlegają ochronie. Przebudowa, modernizacja lub wzbudzenie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

s/ W przypadku wykonywania prac ziemnych i natrafienie na przedmioty mogące świadczyć o występowaniu na tym terenie przedmiotów o wartości archeologicznej należy natychmiast powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

11. USTALENIA W ZAKRESIE INŻYNIERII KOMUNALNEJ

Zagadnienia te są stosunkowo słabo rozpoznane. Dlatego po opracowaniu map inwentaryzacyjnych poszczególnych branż należy opracować programy w oparciu o ustalenia planu.

WODA - należy przeprowadzić badania wydajności ujęcia wody, określić zasoby, strefy ochronne oraz uwarunkowania zagospodarowania dla terenów sąsiednich. W oparciu o wyniki badań należy określić warunki rozwoju miasta /liczbę mieszkańców/ i podjąć decyzję o adaptacji /rozbudowie/ istniejącego ujęcia lub budowie nowego. W planie zabezpiecza się teren pod stacje uzdatniania wody.

ŚCIEKI - wszystkie ścieki muszą być odprowadzone do oczyszczalni ścieków. W pobliżu istniejącej oczyszczalni zarezerwowano teren pod ewentualną rozbudowę.

Niedopuszczalne jest odprowadzenie ścieków z oczyszczalni bezpośrednio do jeziora /tak jak obecnie/ po 2000 roku. W tym celu wyznaczono w planie 2 alternatywne obszary pod oczyszczalnie korzeniowe na wschód od oczyszczalni i w pobliżu wsi Krągi.

System kanalizacji sanitarnej należy uporządkować poprzez likwidację sieci ogólnospławnej.

Dla południowej części miasta /A-9/ należy rozważyć możliwość budowy nowej oczyszczalni w obrębie zespołu /w przypadku trudności z podłączeniem się do istniejącej sieci/.

KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja ta może odprowadzać tylko wody opadowe /należy oddzielić od niej ścieki sanitarne/.

Niedopuszczalne jest odprowadzenie bezpośrednio do jeziora wód opadowych - należy wybudować podczyszczalnie /na to zagadnienie należy zwrócić szczególną uwagę w rejonie ujęcia wody/.

Na terenach garaży, baz, warsztatów, stacji paliw muszą zostać wykonane urządzenia zabezpieczające przed spływem substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej lub na przyległy teren.

ELEKTROENERGETYKA

Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną liniami średniego napięcia jest wystarczający na okres perspektywy przy założonych funkcjach miasta.

W planie wyznaczono działkę pod rozdzielnię sieciową i posterunek energetyczny.

Architektura budynków trafostacji powinna ulec zmianie tak ażeby dostosować je do starej zabudowy /dachy wielospadowe/.

Na terenie miasta nowe sieci średniego i niskiego napięcia można realizować tylko siecią kablową. Dążyć do układania nowych kabli w liniach rozgraniczenia ulic /na ich skrajach/.

CIEPŁOWNICTWO

Ponieważ na terenie miasta ustanawia się przepisy w zakresie ochrony środowiska takie jakie obowiązują na obszarach specjalnie chronionych dlatego projektowanie nowych kotłowni musi być podporządkowana w/w warunkom /normom/. Wszystkie nowe kotłownie i kotłownie w których wykonywany będzie remont kapitalny muszą spełniać w/w warunki.

Do czasu gazyfikacji miasta /ok. 2000 r./ głównym źródłem ogrzewania winny być kotłownie olejowe. Projektując kotłownie należy uwzględnić możliwość ogrzewania przy pomocy oleju lub gazu.

Czasowo do 1999 roku można stosować paliwo stałe w kotłowniach, które nie wymagają remontów kapitalnych. Należy jednak uzyskać odpowiednie uzgodnienia.

Na terenie kompleksu mieszkalno-turystycznego położonego w lesie /nad jeziorem/ zaleca się indywidualne źródła ciepła /najlepiej od razu olejowe/.

Na pozostałym terenie /z wyjątkiem małych domów mieszkalnych/ należy dążyć do realizacji kotłowni obsługujących zespoły budynków.

W planie przyjęto możliwość lokalizacji nowych kotłowni rejonowych w miejscach istniejących ze względu na istniejące uzbrojenie tych terenów.

Na szerszą skalę należy stosować ogrzewanie niekonwencjonalne - pompy ciepłne lub generatory wiatrowe. Opracować program uciepłownienia, który będzie podstawą gosp.cieplnej.

G A Z

Zakłada się doprowadzenie gazu z gazociągu Piła-Szczecinek. Gaz winien być używany do celów gospodarczych i grzewczych. Stację redukcyjną WC/SC zlokalizowano we wschodniej części miasta.

KOMUNIKACJA

K o l e j - adaptuje się istniejący system kolejowy wraz ze stacją i bocznicą w przypadku dalszego utrzymania linii kolejowej. W obrębie stacji należy wówczas zrealizować pawilon dla odpraw pasażerskich oraz parking dla samochodów osobowych i autobusów. W przypadku rezygnacji z bazy paliw należy zlikwidować tę część bocznicy.

W przypadku przejęcia części terenów i obiektów będących w wiecznym użytkowaniu przez PKP wszystkie koszty z tym związane poniesie przejmujący.

Gdyby zaistniała konieczność likwidacji linii kolejowej teren ten można zaadaptować pod place składowe, parkingi i częściowo zlokalizować garaże.

Komunikacja samochodowa

System komunikacji kołowej w mieście opiera się na adaptacji istniejącego głównego układu wewnętrznej zdeformowanej okolicy.

Zakłada się odtworzenie sieci dawnych ulic wszędzie tam gdzie będzie to uzasadnione.

Głównymi ulicami miasta będą ulice zbiorcze /ul. Orła Białego i Al. Niepodległości/ wg których będzie skupiony podstawowy ruch samochodowy /osobowy i autobusowy/.

Uzupełnieniem tych ulic /trzecim bokiem trójkąta będzie ul. Wojska Polskiego na której odbywałby się przede wszystkim ruch towarowy.

Wzdłuż ul., ul.: Orła Białego i Niepodległości zlokalizowano przystanki autobusowe. Zakłada się budowę docelową dworca autobusowego w rejonie bramy wyjazdowej do Łubowa lub wspólnie z dworcem kolejowym.

Czasowo postój autobusów można zlokalizować na terenie przyszłej starówki.

ULICE ZBIORCZE - KZ - Aleja Niepodległości, ul. Orła Białego i Wojska Polskiego

Aleja Niepodległości - linie rozgraniczenia 30 m, linie zabud. dla bud. mieszkalnych 30 m od krawężnika jezdni, dla usług handlu i gastronomii 20 m.

Przebudowa węzłów /skrzyżowań/ z ul. Orła Białego i Wojska Polskiego.

Na odcinku "zielonych szkół" ograniczenie prędkości do 40 km/godz., zakaz lokalizacji parkingów publicznych i przystanków autobusowych.

Szerokość jezdni 7 m, obustronna, chodniki i ścieżki rowerowe i przystanki autobusowe. W rejonie centrum postój taxi na około 20 samochodów.

Dwustronne parkingi wzdłuż ulicy dla obsługi inkasentów i mieszkańców.

Ulica Orła Białego - linie rozgraniczenia min. 20 m, linie zabudowy dla bud. mieszkaniowego 30 m od krawężnika jezdni i 40 m dla usług.

Przebudowa skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego i Aleją Niepodległości. Parkingi wzdłuż jezdni i przystanki autobusowe /na tej ulicy będzie odbywał się ruch autobusowy/.

Szerokość jezdni 7,0 m, chodnik jednostronny, tylko miejscami dwustronny, wyznaczyć ścieżkę rowerową.

Ulica Wojska Polskiego - linie rozgraniczenia min. 20 m, linia zabudowy dla bud. mieszkaniowego min. 35 m od krawężnika jezdni, usług oświaty min. 40 m, pozostałych 40 m.

Przebudowa skrzyżowań z ul. Orła Białego i Aleją Wojska Polskiego. Jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe od strony wewnętrznej.

Jezdnie 7 m, wzdłuż jezdni tylko sporadycznie parkingi.

Ulicę przystosować do przewozów dużych ładunków gdyż ma ona pełnić funkcję obwodnicy pojazdów ciężarowych.

ULICE LOKALNE

Ulice lokalne w dzielnicy przemysłowej powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczenia 18-20 m, linię zabudowy min. 10 m

od linii rozgraniczenia, zatoki parkingowe.

ULICE LOKALNE w osiedla mieszkaniowych powinny mieć linię rozgraniczenia około 15 m, linię zabudowy do budynków mieszkalnych min. 10 m od linii rozgraniczenia, szerokość jezdni 6-7 m.

ULICE DOJAZDOWE w osiedlach mieszkaniowych szerokość w liniach rozgraniczenia 10-15 m, w dzielnicach przemysłowych 12-18 m. Szerokość jezdni 5-6 m.

Minimalna odległość zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczenia 6 m, w dzielnicy przemysłowej 10 m.

Ciągi piesze - szerokość 1,5 - 5,0 m, przez tereny podmokłe nadjeziorne wykonać drewniane pomosty.

PARKINGI, GARAŻE

Przyjęto zasadę lokalizacji parkingów i garaży na obrzeżu miasta po zewnętrznej stronie obwodnicy na terenach dawnych baz i magazynów. Wyznaczono tutaj parking i garaże dla mieszkańców /20 KP/ oraz parking strzeżony na samochody osobowe i autobusy turystów /18 KP/. W tym też rejonie zaadaptowano stację paliw i warsztat napraw samochodów.

Drugi zespół garażowo-parkingowy zlokalizowano w zachodniej części miasta w rejonie bocznicy kolejowej i dzielnicy przemysłowej /4KP,RR/.

Łącznie na parkingach strategicznych i w garażach można zmieścić około 1000 pojazdów, pozostałe 600 pojazdów będzie parkowało na ulicach i wewnętrznych parkingach osiedlowych. Stacja paliw i warsztaty napraw samochodów zostały zaadaptowane w pobliżu parkingów strategicznych na obrzeżu miasta /7 B,P,S, 19P,B,S/.

Aleja Niepodległości na odcinku od wsi Krągi do skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego - linia rozgraniczenia 20-30 m, jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa.

Aleja Niepodległości na odcinku od skrzyżowania z ul. Orka Białego do granic miasta ustalenia jak wyżej. Identyczne ustalenia dotyczą ul. Wojska Polskiego od skrzyżowania z ul. Orka Białego do płd. granic miasta.

USUWANIE NIECZYSTOŚCI

Do 1999 roku można użytkować istniejące wysypisko, ale tylko jako miejsce składowania materiałów, które nie zanieczyszczą wód wglębnych /gruz, odpady budowlane i komunalne/. Równocześnie już od bieżącego roku należy prowadzić prace porządkowe i stopniową rekultywację terenu.

Jednocześnie w ramach prac nad zagospodarowaniem kompleksu B-S należy znaleźć teren pod wysypisko nieczystości. Czasowo można wykorzystywać wysypisko w Liszkowie *złobare*.

12. U S T A L E N I A W Z A K R E S I E

Ś R O D O W I S K A P R Z Y R O D N I C Z E G O

- a/ Główne ustalenia odnośnie środowiska przyrodniczego podane zostały w pkt. 5.
- b/ Zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu winno być głównym warunkiem wszelkich prac inwestycyjnych. Należy dokonać cięć sanitarnych oraz systematycznie usuwać w obrębie zabudowy topole na rzecz drzewostanu nie-szkodliwego dla zdrowia.
- c/ Dążyć do zachowania i utworzenia nowych ekosystemów. Unikać wprowadzenia drzew i krzewów obcych dla lokalnego środowiska przyrodniczego.
- d/ Zainwestowanie linii brzegowej jezior winno ograniczyć się do drewnianych lub stalowych konstrukcji nośnych pomostów /wykluczone beczki, pontony itp./. Ewentualne magazyny sprzętu pływającego oraz urządzenia obsługi plaż winny być tak zlokalizowane ażeby nie były widoczne z jeziora albo winny być tak zharmonizowane z otoczeniem ażeby nie stanowiły dysonansu architektonicznego lub estetycznego.
- e/ Koniecznym jest zwiększenie drzewostanu wszędzie tam gdzie został on w ostatnim okresie czasu usunięty a teren niezabudowany i nie przewidziany w planie pod zabudowę. Ponadto należy zwiększyć drzewostan w obrębie zainwestowania szczególnie w pld. i zach. części miasta /na terenach baz i składów/.

- f/ Nadjeziorne tereny niezainwestowane /zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu/ przeznaczają się po Miejski Park Nadjeziorny. Park ten powinien mieć w większości naturalny charakter na terenach nie przewidzianych do zainwestowania.
- g/ Tereny byłych strzelnic wojskowych oraz autodramów muszą być zakrzaczone i zakrzewione na podstawie odpowiednich projektów zagospodarowania.
- h/ Zniszczone lasy należy zrekultywować.

13. USTALENIA W ZAKRESIE ETAPOWANIA

Dopuszcza się do adaptacji istniejące obiekty na funkcje inne aniżeli ustalenia planu, ale po spełnieniu następujących warunków:

- a/ okres użytkowania - do końca 1999 roku,
- b/ funkcje adaptowanych obiektów powinny być takie same lub zbliżone do funkcji dotychczas pełnionych /np.: garaże, magazyny, stajnie, usługi/,
- c/ adaptacja nie może utrudnić lub pogorszyć realizacji właściwej inwestycji /zgodnie z planem/ po 1999 roku,
- d/ w ramach adaptacji muszą być spełnione ustalenia generalne i podstawowe obowiązujące na terenie miasta /oprócz ustawowych/.

U S T A L E N I A P O D S T A W O W E

do rysunku planu w skali 1:10 000

U w a g a - obszar objęty planem w skali 1:2000 posiada odrębne ustalenia zaczynające się bezpośrednio od liczby podczas gdy ustalenia w skali 1:10 000 zaczynają się od litery "A", która poprzedza kolejne liczby

Znaczenie symboli ustaleń realizacyjnych nie posiadających numeracji na rysunku planu w skali 1:10 000

- LS - Las produkcyjny
- LK - Las krajobrazowy, rekreacyjny, należy wprowadzić bogactwo naturalnego drzewostanu i środowiska, urządzić ciągi piesze, rowerowe, ścieżki zdrowia, punkty widokowe, panoramy, polany do rekreacji czynnej, zadaszenia ochronne przed opadami
- ZK - Zadrzewienia o charakterze krajobrazowym, zieleni izolacyjna stref ochronnych i uciążliwych
- ZR - Zieleń rekreacyjna - różne rodzaje zieleni wysokiej i niskiej w obrębie których jest prowadzona działalność rekreacji czynnej i biernej - urządzenia wypoczynkowe i sportowe.
Zakaz zabudowy jakimikolwiek obiektami z wyjątkiem tych, które związane są bezpośrednio z wypoczynkiem i sportem np.: toalety, przebieralnie, magazyny sprzętu sportowego, obiekty sportowe, usługi związane z obsługą użytkowników itp.

U S T A L E N I A

A 1 UT - Pow. ok. 30,0 ha.

Istniejąca baza paliw z zapleczem. Przeprowadzić badania pod względem zanieczyszczenia gruntu i atmosfery. Dokonać niezbędnych prac rekultywacyjnych i uporządkowania terenu.

Docelowo możliwość lokalizacji na tym terenie funkcji turystycznych - camping, budownictwo letniskowe, obozy młodzieżowe itp. W tym wypadku wykonać projekt na całość terenu z wydzieleniem przestrzennym poszczególnych funkcji. Zagospodarowanie winno mieć charakter wybitnie proekologiczny.

Liczba użytkowników do 1000 osób.

Dopuszcza się czasową eksploatację bazy paliw z zapleczem /do 10 lat/ po rekultywacji i tylko pod warunkiem, że pozwoli na to ekspertyza w zakresie stanu technicznego zbiorników paliw.

A 2 B, S, P - Pow. ok. 25,0 ha.

Magazyny, składy - możliwość rozbudowy i modernizacji na bazę, składy, produkcję niewodochłonną. Wprowadzić zielenią wysoką.

A 3 B, S, P - Pow. ok. 35,0 ha.

Na obecnie niezalesionym piaszczystym terenie możliwość lokalizacji w perspektywie zespołu magazynów, baz i zakładów produkcyjnych niewodochłonnych lub szklarni. Przez teren alternatywnie projektuje się budowę drogi obwodnicowej szerokości 20 m w l.r. W przypadku braku zainteresowania tą lokalizacją przeznaczyć teren pod zalesienie z zachowaniem obwodnicy lub pod ogrody działkowe w części.

A 4 B, S - Pow. ok. 20,0 ha.

Modernizacja istniejących składów i baz. Zachować drzewostan, uporządkować i poprawić zainwestowanie i architekturę. Zakaz produkcji uciążliwej.

Wskazana likwidacja obiektów po zach. stronie drogi o ile nie będą technologicznie związane z główną bazą.

A 5 UT, M - Pow. ok. 16,0 ha;

*bud. letni
do 200 m*

Mieszkalnictwo rezydencyjne, usługi turystyki: przystań sportów wodnych z zapleczem, stacja, pensjonaty, budownictwo letniskowe /wybór funkcji zależny od inwestora/.

Opracować projekt na całość łącznie z 6 M, UT i 7 ZR.

Jednostka winna mieć charakter wybitnie proekologiczny tzn. rozwiązanie wszystkich branż inżynierii komunalnej powinno być takie ażeby nie pogarszały środowiska.

Rozwiązanie przestrzenne powinno być podbudowane studiami krajobrazu.

Zachować grupy drzew, zakaz makroniwelacji, wykształcić przejścia przez teren /do jeziora/, ograniczyć komunikację kołową po terenie, wysokość zabudowy w pobliżu jeziora do 1,5 kondygnacji, sporadycznie z dala od jeziora do 2,5 kondygnacji. Liczba użytkowników nie może przekroczyć 500/100 stałych + 400/.

A 6 M, UT, M - Pow. ok. 7,0 ha;

Mieszkalnictwo jednorodzinno-pensjonatowe, pensjonatowe, letniskowe, alternatywnie baza turystyczno-sportowa.

Zabudowa do 2,5 kondygnacji, ekstensywna, proekologiczna.

Wykonać projekt na całość łącznie z 5 UT, M i 7 ZR. Liczba użytkowników do 400 /100 stałych + 300 turystów/.

A 7 UZR - Pow. ok. 1,5 ha;

Urządzenia sportowo-rekreacyjne, możliwość budowy tylko budynku magazynowego wkomponowanego w otoczenie do obsługi funkcji terenu.

A 8 S, B, P - Pow. ok. 7,0 ha;

Składy, bazy, produkcja. Małe zakłady o pow. ok. 0,25 - 2,0 ha, teren przecięty obwodnicą o szerokości 20 m w l.r., częściowe wykorzystanie istniejącej drogi asfaltowej.

Zakłady o lekkiej konstrukcji, nieuciążliwe w zieleni. Wykonać projekt koncepcyjny na całość.

W zespołach nieuciążliwych można dopuścić na działkach budynki mieszkalne właścicieli zakładów. Na części terenu można zrealizować leśnictwo wraz z lądowiskiem helikopterów.

Wygrozdzenie zakładów lekkie, estetyczne do wys. 1,50 m. Opracować projekt z 8' MN.

A 8' MN - Pow. ok. 10,0 ha;

Mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach o pow. 0,1 - 0,2 ha, zabudowa 1,5 - 2,5 kondygnacji. Wykonać projekt na całość łącznie z A 8 P, B, S. Liczba mieszkańców ok. 250. Linia zabudowy min. 15 m od linii rozgraniczenia.

Możliwość lokalizacji studni w kwi

A 9 M, UT - Pow. ok. 135,0 ha;

Mieszkalnictwo, usługi turystyki. Liczba użytkowników stałych 600, turystów 1500.

Zespół ekstensywnych osiedli mieszkaniowych i turystycznych w zieleni z niezbędnym programem usług podstawowych i turystycznych.

Poszczególne osiedla w zależności od zapotrzebowania mogą być jednorodzinne, pensjonatowe, letniskowe, turystyczno-rekreacyjne.

Zabudowa 1-2 kondygnacji, zakaz realizacji indywidualnych /tylko kompleksy osiedlowe/.

Związać osiedla z jeziorem, lasem i terenami rekreacji od wschodniej strony poprzez odpowiednie rozwiązanie projektowe.

Wykonać koncepcyjny projekt na całość a zespoły osiedlowe potraktować jako przykładowe rozwią-

zanie zurbanizowanej jednostki ekologicznej. Zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych, szklarni i foliaków, prowadzenia działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym lub składowym wymagającej dodatkowej zabudowy /poza funkcją mieszkalną, turystyczną lub usług podstawowych/.

Garaże na zewnątrz osiedli. Dużo naturalnej zieleni leśnej i urządzeń rekreacji czynnej i biernej. Ogrzewanie elektryczne, pompy ciepłe lub olejowe. Ścieki do oczyszczalni miejskiej lub własne rozwiązanie lokalne.

A 10 USR, ZR - Pow. ok. 115,0 ha

Teren wielofunkcyjnych urządzeń sportu, rekreacji, wypoczynku, wystaw, pokazów, parku wypoczynkowego, ciągów spacerowych, biegowych, rowerowych itp. Zabudowa kubaturowa związana z poszczególnymi funkcjami. Wykonać projekt na całość z zespołami parkingowymi na obrzeżu. Poszczególne funkcje wydzielić grupą drzew i krzewów.

A 11 ZD

- Pow. ok. 24,0 ha;

Ogrody działkowe, dopuszcza się lokalizację kilku zaprojektowanych wcześniej domków, zakaz budowy szklarni i budynków gospodarczych oraz stosowania nawozów sztucznych ze względu na sąsiedztwo ujęcia wody. Alternatywnie powiększenie funkcji 10 US, UR lub zalesienie terenu.

A 12 ZK

- Pow. ok. 6,5 ha;

Zieleń krajobrazowa naturalna. Zachować naturalne środowisko bagienne, podczyszczalnia ujścia deszczówki lub likwidacja. Wykształcić przejście piesze.

A 13 LK

- Pow. ok. 245,0 ha;

Ustalenia jak **LK**. Projektować wspólnie z A9 M, UT. Lasy ALP użytkowane zgodnie z planem urządzenia lasu w którym należy uwzględnić dopuszczenie do ograniczonego użytkowania turystycznego /przystań sportów wodnych nad jeziorem/.

- A 14 WZ - Pow. ok. 10,0 ha;
Ujęcie wody wraz ze strefą ochronną. Koniecznym jest przeprowadzenie badań w celu określenia zasobów wód ich przydatności do spożycia oraz wielkości eksploatacji i zasięgu nowej strefy ochronnej. W sąsiedztwie ujęcia zarezerwowano teren pod stację uzdatniania wody /w skali 1:2000 WZ, S/.
- A 15 NU - Pow. ok. 10,0 ha;
Istniejące wysypisko śmieci. Całkowita likwidacja do końca 1999 roku, następnie rekultywacja i zalesienie.
W chwili obecnej należy przede wszystkim:
- zmniejszyć zasięg wysypiska tylko do zagłębienia terenowego a pozostały teren oczyścić i zrehabilitować,
 - zbadać wysypisko i otoczenie /szczególnie w kierunku zachodnim w stronę ujęcia wody/ czy ma ono wpływ na wody gruntowe,
 - w przypadku negatywnego wpływu wysypiska na wody należy dokonać natychmiastowej jego rekultywacji w całości,
 - w przypadku braku wpływu można je użytkować do 1999 roku jako wysypisko materiałów, które nie wpływają na wody wgłębne /np.: materiały budowlane itp./,
 - w trakcie prac nad planem kompleksu B-S należy znaleźć lokalizację nowego wysypiska.
- A 16 ZC - Pow. ok. 7,0 ha;
Cmentarz, zachować kępy starego drzewostanu, układ grobów tarasowy, parking u podnóża.
- A 17 ZC - Pow. ok. 0,3 ha;
Adaptacja cmentarza radzieckiego. Podlega ochronie WKZ. Bez jego zgody dopuszcza się tylko cięcia sanitarne drzew.
- A 18 ZC - Pow. ok. 0,2 ha;
Adaptacja cmentarza polsko-radzieckiego. Podlega ochronie WKZ. Bez jego zgody dopuszcza się tylko cięcia sanitarne drzew.

- A 19 NO - Pow. ok. 10,0 ha;
Potencjalny teren lokalizacji oczyszczalni korzenio-
wej. W przypadku jej realizacji likwidacja projekto-
wanej funkcji ²² UT lub jej ograniczenie w zależ-
ności od uciążliwości oczyszczalni /alternatywna
lokalizacja przy istniejącej oczyszczalni/.
Granice oczyszczalni orientacyjne.
- A 20 UT - Pow. ok. 6,0 ha;
Camping - obóz młodzieżowy z przystanią sportów
wodnych i zapleczem na ok. 300 osób. Lokalizacja
uzależniona od 19 NO.

U S T A L E N I A P O D S T A W O W E

do rysunku planu w skali 1:2000

U w a g a :

obszar objęty planem w skali 1:2000
posiada odrębne ustalenia zaczynające
się bezpośrednio od liczby lub nie
posiadają liczby podczas gdy ustalenia
w skali 1:10 000 zaczynają się od litery
"A", które poprzedza kolejne liczby

U S T A L E N I A O G Ó L N E

Na rysunku planu niektóre funkcje oznaczono kolejnym numerem, część nie ma numeracji/dotyczy istn. adaptowanego zainwestowani
Do funkcji posiadającej numerację dodatkowo odnoszą się ustalenia zawarte w dalszej części /ustalenia szczegółowe/, a do funkcji nie posiadających numerów odnoszą się ustalenia przypisane tylko symbolem funkcji /poniżej/ oraz ustalenia generalne planu.

- MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne, małe domy mieszkalne, budownictwo mieszkalno-pensjonatowe, pensjonaty, *biura*, usługi i handel, usługi wychowania dzieci i młodzieży oraz turystów, *budownictwo wielorodzinne /medycyjnemu/*.
W obrębie w/w funkcji można zrealizować garaże tylko w miejscach niezadrzewionych o architekturze nawiązującej do otoczenia - dotyczy starej zabudowy.
Adaptacja obiektów.
- MW - Mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi możliwe do lokalizacji w budownictwie wielorodzinnym np.: biura, urzędy, oddziały wychowania dzieci - /oddziały przedszkolne. *Adaptacja i modernizacja obiektów.*
W obrębie tych terenów można zrealizować parkingi czasowego pobytu dla mieszkańców po spełnieniu wszystkich wymogów technicznych.
- M - U - Budynki byłych koszar - możliwość adaptacji na budownictwo mieszkaniowe, pensjonaty, hotele, internaty, biura, usługi oświaty, zdrowia, nauki, administracji i kultury. Do budynków tych przynależy teren oznaczony ZB zgodnie z warunkami tam określonymi.
Na terenach M-U można zorganizować małe parkingi /ok. 20 miejsc/ o ile spełnione zostaną odpowiednie warunki techniczne.
- UX - Budynki byłych stołówek wojskowych i byłych obiektów kultury. Możliwość adaptacji na różnorodne funkcje usługowe, magazynowe lub nieuciążliwe produkcje..
Podstawowym warunkiem modernizacji jest zachowanie architektury i nieuciążliwość dla otoczenia w tym komunikacyjna. *MOŻLIWE MIESZKANIE WŁASCIWIE*
- TERENY WIELOFUNKCYJNEGO UŻYTKOWANIA**

- UH - Usługi bezpośredniej obsługi mieszkańców /handel, gastronomia, rzemiosło usługowe itp./.
- UA - Usługi administracji i zarządzania /administracja, łączność, telekomunikacja, policja itp. oraz UH/.
- UK - Usługi kultury, sztuki, nauki, sakralne.
- UO - Usługi wychowania dzieci i młodzieży /żłobki, przedszkola, szkoły/.
- UZ - Usługi zdrowia - szpitale, przychodnie, apteki itp.
- P,B,S - Przemysł nieuciążliwy dla otoczenia, bazy, składy, garaże - modernizacja rozbudowa, przebudowa istniejących budynków oraz budowa nowych. Możliwość lokalizacji w obrębie w/w terenów urządzeń infrastruktury technicznej /trafo, przepompownia, stacja redukcyjna gazu, kotłownia/ oraz parkingów i stacji paliw. Wszelkie prace modernizacyjno-adaptacyjne powinny zmierzać do zdecydowanej poprawy architektury budynków w tym szczególnie elewacji, dachów i ogrodzeń. Wprowadzić zielenń wysoką i średniowysoką. Możliwość lokalizacji obiektów obsługi w/w głównych funkcji np.: administracja, handlu, gastronomii. Dla terenów już zainwestowanych należy wykonać koncepcję przestrzenną podziału funkcjonalnego, która rozwiązywałaby przede wszystkim zagadnienia komunikacji, zieleni i infrastruktury technicznej.
- EE - Trafostacje - zapewnić dojazd do każdej stacji w przypadku podziału sąsiedniego terenu.
- UR
UZR - Usługi rekreacji - drobne urządzenia zabawowe, sportowe i rekreacji czynnej. Nad jeziorami plaże, przystanie wodne, pomosty i urządzenia obsługi plaży. Starannie opracować projekty /patrz ustalenia generalne/.

~~UZR - 2 - TERENY USŁUG REKREACJI~~

- ZB - Zieleń międzyblokowa /dotyczy dawnych placów apelowych lub zieleńców pomiędzy budynkami koszarowymi/. Teren ten należy traktować jako integralną część terenów mieszkaniowych brutto. W przypadku sprzedaży budynku koszarowego należy również sprzedać proporcjonalną do jego powierzchni użytkowej powierzchnię zieleni międzyblokowej znajdującą się naprzeciw budynku. Na tym terenie winny znaleźć się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkańców, zieleńce, krzewy, drzewa oraz placyki gospodarcze i małe parkingi. Najbardziej wskazanym jest wspólne zagospodarowanie tego terenu przez mieszkańców przyległych bloków.
- ZP - Park - teren zadrzewiony, który pełnić będzie funkcje parku z urządzeniami rekreacji biernej i czynnej, ale tylko w miejscach niezadrzewionych /małe boiska sportowe, plażowanie itp./.
- - Teren oznaczony na planszy jako "teren zielonych szkół" należy traktować jako obszar na którym dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę budynków /z zachowaniem ustaleń generalnych/ na wszystkie funkcje jakie potrzebne są do działania "zielonych szkół". Podstawą procesu inwestycyjnego powinna być koncepcja przestrzenno-programowa, którą należy uzgodnić z zainteresowanymi instytucjami.
W przypadku rezygnacji lub ograniczenia programu zielonych szkół obowiązują ustalenia realizacyjne oznaczone na planie /zresztą nie ma kolizji w przypadku realizacji któregoś z wariantów/.
 - - Linie ciągłe rozgraniczające funkcje są liniami obowiązującymi.
 - - Linie przerywane rozgraniczające funkcje są liniami orientacyjnymi. Szczegółowe rozgraniczenie możliwe jest na etapie opracowania koncepcji projektowych. Nie wymaga opracowania koncepcji, sytuacja w której następuje powiększenie terenów użyteczności publicznej /parki, lasy, zieleńce, usługi itp./.

- Dawne budynki punktów kontrolnych /przy wjazdach ulicznych/ można zaadaptować na kioski o ile nie będą stanowiły zagrożenia komunikacyjnego - oczywiście po odpowiedniej modernizacji i uzgodnieniu ze służbami drogowymi.
- Dopuszcza się lokalizację stacji trafo na terenie każdej funkcji o ile nie wymaga to wycinki drzew. Ponadto nie należy lokalizować stacji trafo w miejscach eksponowanych i w obrębie linii rozgraniczających ulic. Stacje trafo istniejące i projektowane muszą posiadać architekturę zgodnie z pkt. 10 e ustaleń generalnych.
- Obiekty drobnego handlu i gastronomii /kioski/ można lokalizować w niezabudowanych miejscach wzdłuż ulic /poza liniami rozgraniczenia o ile nie koliduje to z główną funkcją terenu/. Wszystkie obiekty w zespole muszą posiadać architekturę zaprojektowaną na zasadzie kompozycji całości, niedopuszczalną sprawą jest realizacja obiektów w zespole przez różnych projektantów.

Jakakolwiek budowa nowego obiektu musi być poprzedzona projektem wykonanym na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej wraz z inwentaryzacją infrastruktury technicznej podziemnej.

Dodatkowo przed przystąpieniem do prac realizacyjnych należy wykonać rozpoznanie lokalizacji instalacji podziemnych w terenie. Chodzi o upewnienie się, że nie nastąpi kolizja w przypadku realizacji inwestycji. Realizacja inwestycji podziemnych przez poprzednich użytkowników była pozbawiona dokumentacji technicznych a inwentaryzacja geodezyjna sieci podziemnej nie zapewni 100 % pewności, że wszystkie przewody zostały zinwentaryzowane.
- Pod pojęciami: 1500 m² par
 - Budownictwo mieszkalno-pensjonatowe rozumie się, że podstawową funkcją jest mieszkalnictwo jednorodzinne. Funkcja pensjonatowa jest dodatkową, związaną ze świadczeniem usług noclegowo-gastronomicznych turystom. Wskazane jest zlokalizowanie w obrębie działki urządzeń rekreacyjnych i usługowych.

Pow. działki min. 0,15 ha, pow. całk. budynku do 400 m²,
liczba użytkowników max 20 osób /turystów/

- Budownictwo pensjonatowe - pow. działki min. 0,20 ha,
liczba użytkowników min. 40 osób, zakres wyposażenia
obiektu zgodnie z zarządzeniem Przewodniczącego G.K.T.
z 24.06.1985r. /M.P. Nr 25/.

Dla obu w/w funkcji wielkości powierzchni działek dotyczą
terenów poza granicami obecnego zainwestowania.

pow. - 2000 m²

U S T A L E N I A S Z C Z E G Ó Ł O W E

- 1 US - Usługi sportu, pow. ok. 9,0 ha. Ogólnomiejskie usługi sportu i rekreacji. Opracować projekt koncepcyjny na całość z uwzględnieniem funkcji sąsiadujących.
- Program - boiska piłkarskie z bieżniami, zespół boisk do popularnych gier /koszykówka, siatkówka, tenis, badmington itp./, przystań sportów wodnych nad jeziorem, zaplecze techniczno-gospodarcze zespołu, sala sportowa, pływalnia kryta, plaże trawiaste itp. Funkcję tą połączyć ciągami pieszymi z parkiem nadjeziornym. Wprowadzić dużo zieleni wysokiej. Parking obsługujący teren 2 KP.
- Na zaplecze obsługi można zaadaptować 52 UI.
- 2 KP - Parking, pow. ok. 0,65 ha, obsługa zespołu 1 US, około 250 stanowisk.
- 3 EC - Kotłownia rejonowa, pow. ok. 0,8 ha, do 1999 r. można dopuścić użytkowanie na paliwo stałe, przebudowa kotłowni na takie paliwo ażeby spełniała warunki i wymogi ochrony środowiska.
- 4 KP, RR - Parkingi i garaże ogólnomiejskie, zakłady produkcyjne o charakterze rzemieślniczym - pow. ok. 2,75 ha. W części wsch. garaże i garkingi, drugą połowę terenu można przeznaczyć na działki rzemieślnicze, wjazd z drogi lokalnej, ograniczyć ilość wlotów, zachować drzewostan, wprowadzić dodatkowe dolesienie.
- 5 P, B, S - Produkcja nieuciążliwa i niewodochłonna, bazy, składy, pow. ok. 3,0 ha.
- Modernizacja istniejącego zakładu, możliwość podziału na kilka mniejszych. Wprowadzić zielen wysoką.
- 6 P, B, S - Produkcja nieuciążliwa, bazy, składy pow. ok. 16,0 ha. Modernizacja, rozbudowa, możliwość podziału

wtórnego na różne zakłady nieuciążliwe i nie wodochłonne. Wprowadzić grupy zieleni wysokiej.

- 7 P, B, S - Produkcja niewodochłonna i nieuciążliwa, bazy, składy, parkingi, garaże, usługi związane z obsługą interesantów /UH, UA/, pow. ok. 22,50 ha.
Parkingi i garaże zlokalizować w pobliżu ul. Orła Białego /ok. 400 stanowisk w 2-4 grupach/. Wskazane wykorzystanie obiektów KECZ na bazy obsługi miasta. Podstawą wszelkiej działalności na tym terenie musi być koncepcja układu funkcjonalno-przestrzennego, która uwzględniałaby istniejące i projektowane uzbrojenie, podział funkcjonalny, zmianę architektury, projektowane wyburzenia oraz nowe zadrzewienia i zieleni, która zhumanizowałaby krajobraz. Na tym terenie należy zlokalizować kotłownie dla obsługi dzielnicy oraz nowe obiekty infrastruktury np.: trafo, stacje redukcyjne gazu itp.
- 8 UI - Targowisko miejskie, pow. ok. 0,65 ha. Zainwestowanie zgodnie z potrzebami, maksymalnie 2 wjazdy, zagospodarowanie od strony ulicy musi być atrakcyjne, można zaadaptować stare budynki na cele obsługi, lokalizacja szaletu.
- 9 EC - Kotłownia, pow. ok. 0,55 ha. Możliwość modernizacji na kotłownię olejową, przebudowa bryły budynku, powierzchnię uzależnia się od rzeczywistych potrzeb. W przypadku rezygnacji z kotłowni likwidacja obiektu do 1999 roku i zadrzewienie terenu lub parking. Decyzja winna wynikać z programu uciepłownienia.
- 10 MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem rzemiosła, pow. ok. 1,35 ha. Działki o pow. ok. 0,2-0,3 ha, uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej. Teren rezerwowany w pierwszej kolejności na obiekt A.L.P. łącznie z lądowiskiem helikopterów. Zagospodarowanie musi uwzględniać konsekwencje wynikające z sąsiedztwa ujęcia wody i wielkości terenu potrzebnego na 11 WZ.
Możliwość lokalizacji studni w haur.

- 11 WZ - Stacja uzdatniania wody, pow. ok. 3,15 ha. Rezerwa terenu na stację uzdatnienia wody, w wypadku rezygnacji zalesienie terenu.
- 12 WZ - Ujęcie wody, pow. ok. 10,00 ha. Adaptacja. Po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych określić strefę ochronną ujęcia wody.
- 13 P, B, S - Produkcja nieuciążliwa typu montaż, składy, hurtownie, magazyny, warsztaty, garaże, pow. ok. 8,0 ha. Ze względu na sąsiedztwo ujęcia wody dopuszcza się użytkowanie terenu i obiektów /z możliwością modernizacji/ tylko takie, które wykluczają zanieczyszczenie gruntu, powietrza i wody. Konieczne wprowadzić zieleni wysoką.
- 14 UI - Usługi inne - straż pożarna, pow. ok. 1,80 ha. Możliwość rozbudowy i modernizacji na ośrodek szkoleniowy Straży Pożarnej. W przypadku rezygnacji z w/w funkcji teren i obiekty garażowe przeznaczyć zgodnie z 13 P,B,S a budynek szkoleniowo-socjalny przeznaczyć na różne rodzaje usług.
- 15 EC - Kotłownia, pow. ok. 0,55 ha. Modernizacja kotłowni na olejową, przebudowa bryły budynku. W przypadku rezygnacji z kotłowni adaptacja na inne cele techniczno-gospodarcze łącznie z 16 UI. Decyzja winna wynikać z programu uciepłownienia.
- 16 UI - Usługi produkcyjne lub obsługi mieszkańców, pow. ok. 0,57 ha. Modernizacja /po zmianie architektury budynku/ na funkcje związane z obsługą mieszkańców /pralnia/ lub inne usługi produkcyjne. W przypadku rezygnacji z kotłowni na 15 EC włączyć teren do 16 UI.
- 17 RR - Rzemiosło produkcyjne, pow. ok. 1,70 ha, działki około 0,1-0,2 ha lub wielokrotność, działalność nieuciążliwa, zagospodarowanie przestrzenne i architektura muszą wynikać z koncepcji całości zagospodarowania terenu łącznie z otaczającymi funkcjami.

- 18 KP - Parking ogólnomiejski na samochody osobowe i autobusy, pow. ok. 1,25 ha. Od strony ulicy wykonać min. 20 m pas zieleni izolacyjnej, parking powinien być również podzielony kępami zieleni wysokiej.
- 19 P, B, S - Produkcja nieuciążliwa np.: montaż, składy, magazyny, garaże, warsztaty, stacja paliw, pow. ok. 7,25 ha. Zmiana architektury monotonnej zabudowy. Od strony ulicy wykonać zielenią wysoką izolacyjną min. 20 m od linii rozgraniczającej. Koniecznie opracować projekt zagospodarowania przestrzennego, który zorganizowałby przestrzeń, uporządkował komunikację, zapewnił dobrą obsługę wszystkich funkcji na tym terenie i na terenach przyległych.
- 20 KP - Stanowiska postojowe samochodów, pow. ok. 2,05 ha. Parkingi i garaże dla mieszkańców przyszłego osiedla /28 MW/.
- 21 ZK, EG - W zieleni krajobrazowej stacja redukcyjna gazu WC/SC, pow. ok. 1,55 ha. Nie zalesić tylko teren pod stacje i gazociąg.
- 22 KP - Parking na autobusy i samochody dla obsługi turystów oraz użytkowników cmentarza. Dopuszcza się zabudowę atrakcyjnymi pawilonami i kioskami obsługującymi turystów. Pow. ok. 0,60 ha.
- 23 MW - Budownictwo wielorodzinne, pow. ok. 0,80 ha. Wskazana przebudowa, zmiana architektury, zmniejszenie wysokości o 1 kondygnację i wykonanie dachu wielospadowego. Przy budynku dopuszcza się lokalizację kotłowni obsługującej również przyległe budynki.
- 24 ZK - Zieleń krajobrazowa. Likwidacja zbędnych urządzeń wojskowych, wprowadzić kępy zieleni o różnej wysokości, zachować naturalny charakter zbiornika wodnego, pod liniami energetycznymi zielenią niską - trawiastą. Pow. ok. 4,20 ha.

- 25 MN, UH - Mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi handlu.
Pow. ok. 0,50 ha.
Zabudowa mieszk. 1,5 kondygn., l.z. min. 20 m od krawężnika, usługi - zabudowa pawilonowa, l.z. min. 15 m od krawężnika. Budynki usługowe powinny tworzyć jeden charakter kompozycyjny, zapewnić widoczność w kierunku płn.
- 26 EE - Rozdzielnia sieciowa - rozbudowa, pow. 0,15 ha.
- 27 UH - Usługi handlu podstawowe, pow. ok. 0,50 ha.
Zespół ten stanowi fragment osiedla 28 MW i musi być wspólnie z nim projektowany, pow. usług podst. min. 800 m² p.u. i około 800 m² p.u. usług ponadpodstawowych, parking do obsługi użytkowników na około 50 stanowisk, zabudowa min. 25 m od krawężnika.
- 28 MW, MN, U - Mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne, usługi handlu, inne usługi podstawowe, pow. ok. 6,00 ha. Zabudowa 2,5-3,5 kond., linia rozgraniczająca min. 30 m od krawężnika, zachować pas zieleni na obrzeżu, liczba mieszkańców 800, plus narzut turystów 150, w parterach wskazane usługi.
Opracować projekt łącznie z 27 UH. Szczególnie wyeksponować narożnik ulic Wojska Polskiego i Al. Niepodległości. Budownictwo jednorodzinne na szerokim trakcie, realizacja po 2000 roku. Wykształcić ciąg pieszy.
- 29 EC - Kotłownia, pow. ok. 0,90 ha. Modernizacja, obsługa przyległych terenów istniejących i projektowanych, wariantem może być obsługa "zielonych szkół".
Wielkość działki może ulec zmianie w zależności od zasięgu obsługi.
- 30 UO - Przedszkole na 120 dzieci, pow. ok. 0,60 ha. Dojazd ciągiem pieszo-jezdnym, realizacja po 2000 roku.
- 31 MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne, pow. ok. 1,10 ha.
Zabudowa szeregową, bliźniaczą, linia zabud. min. 25 m od krawężnika.

- 32 UH - Usługi handlu i gastronomii oraz obsługi ludności, pow. ok. 0,30 ha, zabudowa pawilonowa, projekt wykonać w połączeniu z 31 MN, linia zabudowy winna wynikać z projektu szczegółowego, zrealizować parking na min. 20 stanowisk, zapewnić ciąg pieszo-jezdny od strony działki 40.
- 33 MW - Mieszkalnictwo wielorodzinne, pow. ok. 0,72 ha, modernizacja budynku, do 2000 roku likwidacja zabudowy gospodarczej, od wsch. strony można zlokalizować mały zespół usług pawilonowych. Wprowadzić zielenń wysoką.
- 34 MW - Mieszkalnictwo wielorodzinne, pow. ok. 2,20 ha. Modernizacja zabudowy, likwidacja do 2000 roku obiektów gospodarczych, wprowadzić zielenń wysoką, możliwość realizacji parkingu osiedlowego od strony zach. na ok. 40 stanowisk.
- 35 KP - Parking, pow. ok. 0,36 ha, adaptacja.
- 36 MN, MW, UK, UH - Mieszkalnictwo jednorodzinne szeregowe dominujące, uzupełnieniem budownictwo wielorodzinne, kościół, usługi handlu podstawowe i ponadpodstawowe, pow. ok. 2,70 ha.
Wyeksponować osiedle od strony pld. /wjazd z Nadarzyc winien być zamknięty ciekawym elementem architektonicznym/, rozwiązanie przestrzenne osiedla uzależnione od ewentualnego pozostawienia lub wyburzenia mieszkaniowego 5-cio kondygnacyjnego budynku. Linia zabudowy min. 30 m od krawężnika, budownictwo jednorodzinne na szerokim trakcie. Projekt wykonać łącznie z terenami przyległymi i 44 MW /w celu szczegółowego określenia wielkości programowych - łącznie ok. 900 osób plus 200 turystów. W części parterowej wskazane usługi podstawowe.
- 37 KP - Parking, pow. ok. 0,31 ha, adaptacja /element osiedla 36 MN/.

- 38 UK - Usługi kultury, pow. ok. 0,30 ha, adaptacja obiektu na usługi kultury /kino, dom kultury/.
- 39 UH - Usługi podstawowe handlu, gastronomii i obsługi mieszkańców, pow. ok. 0,45 ha, zabudowa parterowa, pow. użytkowa ok. 1500 m², wyeksponować obiekt w kierunku płd., parking min. na 40 stanowisk.
- 40 - ~~Teren planowany do zagospodarowania jako "zielone szkoły". Program: do 3000 dzieci z pełnym zakresem mieszkalnictwa i wszystkich usług dydaktycznych, kulturalnych i obsługi. Dodatkowo część programu sportowo-rekreacyjnego będzie zrealizowana w pełni lub częściowo na sąsiednich terenach /74 USR i 46 USR/. Podstawą projektowania są ustalenia generalne i ustalenia podstawowe do rysunku planu w skali 1:2000. W celu podjęcia działań na terenie wyznaczonym na "zielone szkoły" a zaznaczonym na planie zieloną linią przerywaną należy opracować "Koncepcję programowo-przestrzenną", która po zaopiniowaniu przez odpowiednie instytucje byłaby podstawą decyzji realizacyjnych.~~
- ~~Zaznaczone na tym obszarze symbole funkcji odnoszą się do sytuacji w której doszłoby do ograniczenia programu zielonych szkół. Wówczas w ramach tego terenu należy zlokalizować cały program usługowy, który wynikałby z adaptacji obiektów. Koniecznym byłoby wykonanie "Koncepcję programowo-przestrzenną" w/g ustaleń planu wprowadzając tylko jednoznaczne funkcje dla poszczególnych terenów i obiektów.~~
- ~~Na pozostałym terenie zmianie uległaby tylko wielkość szkoły podstawowej /nowo projektowanej realizowanej po 2000 roku/. Następny plan przeanalizowałby wówczas głębiej konsekwencje zmiany funkcji. Pow.ok. 35,00 ha~~
- 41 UT - ~~Adaptacja istniejącej kotłowni rejonowej.~~
Usługi turystyki, pow. ok. 0,32 ha, adaptacja hotelu na ok. 150 miejsc, przy hotelu zorganizować czasowe miejsca postojowe, parking w obrębie 7 P,B,S.

- 42 UH - Usługi handlu, gastronomii, pow. ok. 0,50 ha.
Modernizacja zespołu stołówkowego na usługi głównie ponadpodstawowe, wskazana adaptacja na dom towarowy i usługi obsługi mieszkańców.
Parking w obrębie działki i na terenie 43 KP.
- 43 KP - Parking, pow. ok. 0,25 ha. Możliwość użytkowania istniejących budynków do 1999 roku. Parking obsługiważy 42 UH i mieszkańców.
- 44 MW - Mieszkalnictwo wielorodzinne, pow. ok. 2,80 ha., zabudowa 2,5-3,5 kond., projekt opracować łącznie z terenami sąsiednimi i z 36 MN, MW, zapewnić przejście do zespołu szkolnego, łącznie z 36 MW, MN, 900 mieszkańców plus 200 turystów.
- 45 UO - Usługi oświaty, pow. ok. 2,80 ha, szkoła podstawowa na ok. 320 uczniów i ok. 200 uczniów w szkole średniej. W obrębie działki wydzielić żłobek na ok. 60 miejsc.
- 46 USR - Usługi sportu i rekreacji obsługującej mieszkańców oraz częściowy udział młodzieży z "zielonych szkół". Adaptacja sali sportowej, zespół małych boisk sportowych, wprowadzić duże grupy zieleni wysokiej i średnio-wysokiej, ogród jordanowski, zapewnić przejścia piesze. Pow. ok. 4,00 ha.
- 47 UH - Usługi handlu i obsługi mieszkańców i turystów. Modernizacja istniejącego pawilonu, linia zabudowy min. 20 m od krawężnika. Zabudowa musi posiadać bardzo atrakcyjne rozwiązania architektoniczne ponieważ stanowi element centrum miasta. Pow. ok. 0,60 ha.
- 48 UK - Usługi kultury - adaptacja obiektu czasowo na kościół, docelowo powrót do pierwotnej funkcji - kino. Pow. 0,45 ha.
- 49 UZ - Usługi zdrowia, pow. ok. 4,50 ha. Adaptacja obiektu na usługi zdrowia szpital, przychodnia, apteka itp.
- 50 UO - Przedszkole, pow. ok. 0,64 ha, adaptacja.
- 51aKS - Przystanek-dworzec autobusowy, wariant PKP, pow. ok. 0,52 ha.
- 51 UH - Pawilonowe usługi handlu na terenie niezadrzewionym. Pow. ok. 0,14 ha.

obrotok
pami
met

- 52 UI - Usługi inne, pow. ok. 0,50 ha. Modernizacja obiektów na funkcje usług albo jako zaplecze dla terenów sportowych /1 US/ albo wychowania dzieci, administracja lub w ostateczności mieszkalnictwo.
Zakaz zwiększania zabudowy powyżej 1,5 kondygnacji.
Część terenu może być przeznaczona na plac zabaw dla dzieci z przyległego MW.
- 53 NO - Przepompownia, pow. ok. 0,12ha, adaptacja, zazielenić teren, określić strefę uciążliwości.
- 54 MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne lub usługi rzemieślnicze. Adaptacja uzależniona od wielkości strefy przepompowni - w przypadku gdy strefa obejmie budynek adaptacja tylko na cele na jakie pozwolą władze SANEPID. Pow. 0,14 ha
- 55 MN, UA - Mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi administracji, lokalizacja Posterunku ^{Elektro/}energetycznego. Zachować architekturę starej zabudowy, budynki przebudowane których wygląd koliduje z otoczeniem /dachy płaskie/ należy zmienić. Pow. ok. 0,42 ha.
- 56 MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne, pow. ok. 0,35 ha.
Zachować starą architekturę. Możliwość adaptacji na usługi handlu.
- 57 MN, B - Mieszkalnictwo jednorodzinne, baza Posterunku Elektroenergetycznego, pow. ok. 0,42 ha. Adaptacja pozostałej zabudowy ewentualnie na usługi obsługi mieszkańców /rzemiosło usługowe/ lub małe hurtownie. Wymagana jest zmiana architektury budynków gospodarczych na architekturę nawiązującą do zabudowy ulicy, niepotrzebne budynki wyburzyć, dachy wysokie.
- 58 UH - Usługi handlu, pow. ok. 0,09ha. Zabudowa pawilonowa o jednorodnym charakterze, zachować drzewostan.
- 59 UA - Usługi administracji, pow. ok. 0,29 ha. Posterunek Policji, na zapleczu dopuszcza się budowę 2-3 garaży, ale o ciekawej architekturze, pokrycie dachówką.

- 60 MN - Mieszkalnictwo jednorodzinne, pensjonatowe lub usługi administracji, pow. ok. 0,28 ha. Adaptacja.
- 61 - Parking - pow. ok. 0,18 ha. Adaptacja.
- 62 UA - Usługi administracji, pow. ok. 0,85 ha, Urząd Miasta, Telekomunikacja, inne usługi o charakterze obsługi mieszkańców np.: banki itp.
Adaptacja zespołu bez zmian. Adaptacja stołówki na cele gastronomiczne.
- 63 UA, UH - Usługi administracji i handlu, pow. ok. 0,55 ha.
Modernizacja budynku 2 kond. na cele usług administracji /np. bank/, przebudowa pawilonu handlowego - zmiana architektury, zachować drzewostan, na terenie niezadrzewionym można zlokalizować parking.
- 64 UH - Usługi handlu i małej gastronomii, pow. ok. 1,12 ha.
Wykształcić zespół usług obsługujących mieszkańców i w przyszłości turystów. Docelowo przebudowa istniejących budynków, zmiana architektury, zapewnić miejsca postojowe. Podstawą przekształceń musi być koncepcja projektowa całego zespołu. W obrębie zespołu szalek publiczny.
- 65 M-U - Mieszkalnictwo, pensjonaty, usługi administracji, w parterze możliwe usługi szczególnie obsługi turystów - galerie, sklepy z pamiątkami, sale wystawowe, kawiarenki, boisko, salony obsługi, czytelnie, kluby itp.
Pow. ok. 0,56 ha.
Możliwość zmiany elewacji podyktowana warunkami lokalizacji odpowiednich funkcji ale bez zmian proporcji bryły.
- 66 UH - Usługi handlu - drobne formy architektoniczne tworzące pasaż na odcinku niezadrzewionym. Obiekty winny mieć jednorodną koncepcję całości. Pow. ok. 0,09 ha.
- 67 M-U - Pow. ok. 0,81 ha. 68 M-U, pow. ok. 0,80 ha.
Ustalenia jak 65 M-U. Teren oznaczony ZB zawarty pomiędzy w/w funkcjami przeznaczyć w miejscach niezadrzewionych na parkingi /max 30 stanowisk/ na pozostałym zieleni urządzona.

69, 70 UH, UA - Usługi handlu, usługi administracji, pow. ok. 0,20 ha. Modernizacja budynków /bez zmiany bryły/ na usługi ogólnomiejskie: handlu lub administracji np.: poczta, banki, biura, sale wystawowe itp.

71 LW, UT, UH, UK, UA - Wielofunkcyjne centrum mieszkalno-usługowe, pow. ok. 3,30 ha. Zagospodarowanie winno oparte być o rynek i odpowiednią jego obudowę. Zabudowa 2,5 - 3,5 kondygn. W programie budynki mieszkalne, pensjonatowe, hoteliki, biura obsługi turystów i administracji publicznej, kościoł, w parterach handel, galerie, kawiarnie itp.

Liczba mieszkańców do 250, liczba turystów 300.

Wprowadzić zespoły zieleni wysokiej i średniowysokiej, parking na około 60-80 stanowisk, obsługa komunikacyjna zewnętrzna.

Wykształcić ciągi piesze krzyżowe.

Wykonać projekt na całość z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Do czasu realizacji /ok. 2000 r./ można wykorzystywać teren i obiekty w sposób bierny, ~~został~~ ~~stadium~~ ~~został~~

72 JO - Usługi oświaty, pow. ok. 3,30 ha. Szkoła podstawowa na ok. 770 uczniów z zapleczem. Możliwość czasowej adaptacji przedszkola. Zakłada się częściowe wspólne korzystanie z terenu 74 USR. Rozbudowa.

73 UI - Administracja Lasów Państwowych, pow. ok. 0,36 ha., modernizacja i rozbudowa na cele Nadleśnictwa.

74 USR - Zespół wielofunkcyjnych urządzeń sportowych związany z obsługą "zielonych szkół" i przyległej szkoły podstawowej. Możliwość lokalizacji pływalni i sali sportowej. Wprowadzić intensywną zieleni wysoką szczególnie od strony komunikacji.

Likwidacja istniejącego zainwestowania do 1999 roku. Teren ten stanowi część zespołu "zielone szkoły". Pow. ok. 4,90 ha.

- 75 UI - Usługi różne, pow. ok. 0,48 ha. Modernizacja zespołu na usługi handlu, gastronomii. Czasowo do 1999 roku możliwość działania cukierni, ale jako nieuciążliwego zakładu. Konieczna zmiana architektury, nawiązać do sąsiednich budynków. Kotłownia tylko w przypadku opalania olejowego i po zmianie bryły budynku.
- 76 UK - Usługi kultury ^{zlewydyki} oraz inne usługi towarzyszące. Pow. ok. 2,70 ha. Adaptacja budynku, likwidacja późniejszych dobudówek, ewentualnie ich całkowita przebudowa w celu zharmonizowania z założeniami pierwotnymi. Wykorzystać wewnętrzne pomieszczenia na różnorodne funkcje związane z obsługą mieszkańców i turystów /kino, teatr, filharmonia, kluby, czytelnice, sale wystawowe, gry, hazard, kawiarnie itp./. Zakaz wygradzania terenu, zagospodarować zejście do jeziora, tereny zielone wokół budynku i drogi oraz przejścia ogólnodostępne stanowiące część parku miejskiego. Wszystkie zmiany wewnątrz i zewnątrz budynku wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wizja nad jeziorem przez U.S.R.
- 77 UH - Usługi podstawowe handlu, pow. ok. 0,60 ha, zabudowa do 1,5 kondygnacji /z częścią mieszkalną/, zarezerwować mały podjazd dla samochodów i rowerów.
- 78 KP - Parking w zieleni, pow. ok. 0,60 ha. Parking obsługiwać będzie mieszkańców i turystów na terenie zabudowy w obrębie lasu. Od strony szkoły i 79 ZR wykonać szpalery zieleni wysokiej i średniowysokiej. Alternatywą jest możliwość wykorzystania kotłowni po modernizacji do obsługi przyległej zabudowy /kotłownia rejonowa/. Wówczas funkcję parkingu pełniłby teren 80 EC.
- 79 ZR - Zieleń rekreacyjna, pow. ok. 3,50 ha. Zieleń ta stanowićby łącznik zielony pomiędzy jeziorami i parkiem a "zielonymi szkołami". Zaprojektować ciągi piesze, punkty widokowe, drobne urządzenia sportowe i rekreacyjne. Likwidacja istniejącej zabudowy do 1999 roku. → STADNIA KANI

80 EC - Kotłownia, pow. ok. 0,97 ha. Adaptacja na ten cel istniejących warsztatów /o ile spełniać będą wymogi techniczne/. Obiekt przesłania ze wszystkich stron zielenią wysoką. Alternatywa patrz 78 KP.

81 NO - Oczyszczalnia, pow. ok. 0,80 ha. Adaptacja.

82 NO - Rezerwa pod rozbudowę oczyszczalni, pow. ok. 0,65 ha.

83 UT - Usługi turystyki, pow. ok. 1,80 ha. Przystań sportów wodnych. Baza kajakowo-żeglarska obsługująca mieszkańców i turystów. Obiekty zlokalizować w strefie przyjeziornej, ale tak ażeby nie raziły od strony wody i z drugiej strony jeziora /76 UK/. W pobliżu drogi wykonać parkingi i zielen izolacyjną.

*za oczyszczalnią
park
A20VT*

84 ZL - Zieleń parkowa, pow. ok. 50,0 ha. Nadjeziorny Park Miejski. Zadrzewione tereny przeznaczyć na wypoczynek bierny, znajdujące się wewnątrz tereny niezadrzewione można przeznaczyć na drobne formy rekreacji czynnej i urządzenia sportowe. Dostępne odcinki brzegu jeziora można przeznaczyć na urządzenie kąpielisk, przystani wodnych, plaże i budowę zaplecza obsługi.

Zarówno pomosty jak i zaplecze muszą być wkomponowane w krajobraz dlatego należy je bardzo starannie zaprojektować w kilku wariantach. Obiekty te nie mogą stanowić dysonansu w krajobrazie dlatego należy wykonać studium panoramy "z wody". Zakaz wykonywania pomostów z beczek, pontonów i dużych konstrukcji żelbetowych. Dążyć do kształtowania naturalnego krajobrazu.

Jedynie z głównych elementów parku muszą być odpowiednio zorganizowane promenady, ciągi piesze, punkty widokowe, panoramy. Ingerencja człowieka winna ograniczać się do spraw porządkowych oraz zorganizowania miejsc kąpielowych, przystani wodnych i drobnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Ciągi piesze przez tereny podmokłe należy wykonać w postaci pomostów drewnianych /nie groble/. Wzdłuż brzegu wykonać ciąg pieszy.

Podstawą zagospodarowania musi być projekt koncepcyjny.

U C H W A Ł A Nr

XXX.1185/93

RADY GMINY W SILNOWIE

z dnia 20 kwietnia 1993 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Borne Sulinowo.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16 poz. 95 z późn.zmianami/ oraz art. 17 i 32 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 17 poz. 99 z 1989 r. z późn.zmianami/ oraz art.9 ust.3 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U. Nr 11, poz. 79 z późn. zmianami/ na wniosek Zarządu Gminy

RADA GMINY W SILNOWIE uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Borne Sulinowo
2. Uchwala się program wyłączenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z załącznikiem.

§ 2

Załącznik do uchwały składa się:

1. z rysunku planu w skali 1:2000
2. z rysunku planu w skali 1:10000
3. z tekstu planu

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 4

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.
2. Uchwałę ogłasza się ponadto na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Silnowie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jacek Czerwinski

U C H W A Ł A Nr XXXX/284/94...
RADY GMINY W SILNOWIE
z dnia 15 marca 1994 r.

w sprawie zmiany w tekście miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16,poz.95 z późn.zm.) oraz art.17 ust.3, art.18, 26 i 32 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 17,poz.99 z 1989 r. z późn.zm.) na wniosek Zarządu Gminy - Rada Gminy w Silnowie postanawia, co następuje:

§ 1

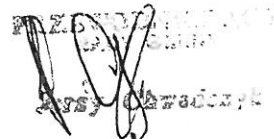
W miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo (Dz.Urz.Województwa Koszalińskiego z 1993 r. Nr 7,poz.37) w zapisach tekstu planu miasta Borne Sulinowo treść zapisu oznaczonego pozycją 62 UA uzupełnia się o wyrazy "kompleks restauracyjno-hotelowy" w miejscu banki itp..
W zapisie oznaczonym 38 UK uzupełnia się o zapis "Możliwość lokalizacji ośrodka wypoczynkowego dla osób niepełnosprawnych w części obiektu na tym terenie".

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.


Zarząd Gminy

UCHWAŁA NR XLII/287/84
RADY GMINY W SILNOWIE
z dnia 26 maja 1984 roku

w sprawie zmiany w tekście miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Hr 16 poz.95 z 1990 roku - z późniejszymi zmianami) oraz art.17 ust.3 i art.19,25 i 32 ustawy z dnia 12 lipca 1984 roku o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U.Hr 17, poz.29 z 1989 roku - z późniejszymi zmianami)

RADA GMINY W SILNOWIE p o s t a n a w i a:

§ 1

1. W tekście Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo, do zapisu:

"7240-Uslugi oświaty,-szkoła podstawowa na ok.770 uczniów wraz z zaplkeczem. Możliwość czasowej adaptacji przedszkola, zakłada się częściowe wspólne korzystanie z terenów 74 USR. Rozbudowa."

dodaje się zapis:

"Adaptacja budynku przy Al.Niepodległości 28 na Muzeum

2. W tekście Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo, do zapisu:

"19 P,B,S - Produkcja nieuciążliwa: montaż, składy, magazyny, garaże, warsztaty, stacja paliw, zamiana architektury monotonnej zabudowy.(-)

20 KP Stanowiska postojowe samochodów, pow.ok.2,05 ha parking i garaże dla mieszkańców przyszłego osiedla (28MW).

dodaje się zapis:

"Tereny 19 P.B.S i 20 KP zaadaptować na Muzeum

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia
w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jerzy Chędecyk

U C H W A Ł A NR XII/148/95
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE
Z DNIA 8 czerwiec 1995 roku.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bornego Sulinowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami / oraz art. 10 ust. 3 , art.26 i art. 28 ustawy z dnia 17 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415/ - Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwała co następuje:

§ 1

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bornego Sulinowa zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Sulnowie Nr XXX/185/93 z dnia 20 kwietnia 1993 roku w częściach dotyczących terenów oznaczonych w/w planie symbolami: A1UT, A2BSP, A3BSP, A4BS, A5UT, M, A6 UT, M, A8M, A9M, UT, A11ZD, A13LK, 1US, 7PBS, 11WZ, 17RR, 18KP, 19PBS, 20KP, 21EG, 22KP, 27UH, 28MW, MU, 29EC, 30UO, 32UH, 31MN, 35KP, 38UK, 40, 41UT, 42. UZ, 43KP, 44MW, 45UO, 46USR, 49UZ, 51UH, 63UA, 62UA, 66UH, 68MU, 71MW, UT, UK, UA, 72UO, 74USR, 78KP, 79ZR, 80EC, MN, 81NO, 84ZN.
2. Uchyła się w całości ustalenia zawarte w zmianach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bornego Sulinowa, Uchwałą Rady Gminy nr XL/234/94 z dnia 15 marca 1994 r. Uchwałą Nr XLII/297/94 z dnia 26 maja 1994 roku.
3. Pozostałe ustalenia w/w planu zachowują moc obowiązującą.

§ 2

Integralną częścią planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bornego Sulinowa jest:

1. Część opisowa dotycząca terenów wymienionych w § 1,
2. Prognoza wpływu skutków zmiany miejscowego planu na środowisko przyrodnicze.
3. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty przy sprzedaży nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu.

4. Minimalne powierzchnie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną i letniskową.

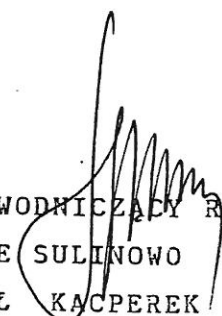
5. Rysunki planu w skali 1: 2000 i 1: 10 000 obowiązujące w zakresie określonym uchwałą.

§ 3

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.


PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
BORNE (SULINOWO
PAWEŁ KACPEREK

URZĄD MIASTA I GMINY BORNE SULINOWO

BORNE SULINOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO M. BORNE SULINOWO

Tekst planu

Opracował zespół
pod kierownictwem generalnego
projektanta

mgr, inż. ERDMANNA ROMANA

Upr.urb. 309/88

Zmiana istniejącego planu została uchwalona przez
Radę Miasta i Gminy Borne Sulinowo dnia 8.06.1995 R.
NR XII/148/95 - Dz. Urz. Woj. Kozł. NR 10 z 29.06.1995
POZ.103

MARZEC 1995

Ustalenia generalne.

1. Zmiana planu dotyczy "Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Bornego Sulinowa" uchwalonego przez Radę Gminy w Silnowie nr XXX/185/93 z dnia 20.04.93 oraz późniejszych jego zmian tzn.
 - zmiany uchwalonej dnia 15 marca 1994r. nr Uchwały XL/284/94,
 - zmiany uchwalonej dnia 26 maja 1994r. nr Uchwały XLIII

2. Zmiany ustaleń realizacyjnych dotyczą tylko terenów wymienionych w poniższych "Ustaleniach podstawowych" tzn. pozostałe ustalenia zawarte w tekście planu uchwalonego dnia 20.04.93 nr XXX/185/93 pozostają w mocy.

Uchyła się w całości ustalenia zawarte w zmianach planu / Uchwała nr XL/284/94 z 15.03.1994r. i Uchwała nr XLIII z dnia 26.05.94 /.

3. Ustala się minimalne powierzchnie działek następujących funkcji :
 - budownictwo letniskowe 600 m²
 - budownictwo jednorodzinne :
 - wolnostojące -1000 m²
 - bliźniacze - 750 m² ✓
 - szeregowe - 500 m²
 - rezydencyjne -2500 m²

4. Wokół ujęcia wody ustanawia się 500 m strefę ochronną /liczoną od granic działki/.

Wszelkie działania w obrębie tej strefy podlegają szczególnym rygorom związanym z ochroną wód podziemnych. Ponieważ złoża wodonośne zalega stosunkowo płytko i nie jest oddzielone od powierzchni warstwą izolacyjną nie dopuszcza się do prowadzenia jakiejkolwiek działalności, która mogłaby

spowodować zanieczyszczenie wód.

Wszystkie działania projektowe, realizacyjne i eksploatacyjne muszą uzyskać uzgodnienia odpowiednich instytucji sanitarnych i ochrony środowiska.

Na planszy naniesiono zasięg strefy i wszystkie obiekty i tereny znajdujące się w tej strefie muszą być poddane w/w rygorom.

5. Oprócz projektowanych do adaptacji kotłowni rejonowych dopuszcza się budowę indywidualnych kotłowni wszędzie tam gdzie nie ma możliwości uruchomienia kotłowni rejonowych. Dotyczy to zespołu budynków mieszkalnych, obiektów przemysłowych i magazynowych oraz usługowych. Kotłownie te muszą spełniać warunki normowe.
Zaleca się unikać paliwa stałego.
6. W przypadku prowadzenia gazociągu W/C przez miasto należy poprowadzić go wzdłuż wschodniej i południowej części miasta na zewnątrz od zainwestowanego terenu. **GAZ**
7. W obrębie budownictwa wielorodzinnego zakaz lokalizacji garaży. Budowa zespołów garażowych tylko zgodnie z planem. **GARAŻE**

USTALENIA PODSTAWOWE /do rysunku planu w skali 1:10 000/.

- A1 UT - Likwidacja bazy paliw, rekultywacja terenu.
Po rekultywacji możliwość lokalizacji wariantowo
budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego,
turystycznego /camping, obóz młodzieżowy/ lub
budownictwa letniskowego.
Wykonać projekt na całość, zagospodarowanie winno mieć
charakter wybitnie proekologiczny - ścieki muszą być
odprowadzone do sieci ogólnomiejskiej, zabudowa
do 1,5 kond., zakaz wycinki drzew. Liczba użytkowników
do 500 osób.
- A2 B,SP -Część zachodnią terenu o pow. około 12,0 ha przeznaczają
się pod wysypisko nieczystości.
Na pozostałym terenie dopuszcza się użytkowanie obiek-
-któw na bazy i składy ale tylko na takie cele, które
spełniać będą wymogi przepisów szczególnych w zakresie
przebywania ludzi lub składowania materiałów.
Nowe oznaczenie na mapie przybiera następującą formę
A2 BS ~~NO~~ - strefa ochronna 500 m.
- A3 B,SP- Rezygnacja z funkcji produkcyjno - magazynowej.
Nowa funkcja - lasy i ewentualne ogrody działkowe
/ogrodnictwo/ na powierzchni około 20 ha od wschodu,
zabezpieczyć przebieg ulicy szerokości 20 m.
Ostateczną decyzję o wyborze zagospodarowania podjąć
na etapie realizacyjnym - uzgodnić z Urzędem Gminy
wybór funkcji.
Nowe oznaczenia A3 Ls ,RO.
- A4 BS - zmienia się A4 P,B,S - dodaje się : Modernizacja
z możliwością rozbudowy składów i baz, produkcja
nieuciążliwa. Obiekt przeznaczony na cele obronne

/schron/ w przypadku wojny. Dopuszcza się także użytkowanie, które pozwoli na przystosowanie obiektu w ciągu 48 godzin na cele schronu dla mieszkańców. Wszelkie prace adaptacyjne i inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Inspektoratem Obrony Cywilnej. Alternatywą lokalizacja ośrodka szkolenia - poligon pożarniczy. warunki jak wyżej.

A5 UT,M - Dodaje się zapis : Minimalna odległość zabudowy pobytovej 75 m od linii brzegowej, wysokość zabudowy w pasie 200 m od linii brzegowej maks. 1,5 kond., zachować przed zabudową obniżenie terenowe. W odległości ponad 200 m od linii brzegowej dopuszcza się budownictwo jednorodzinne /jako alternatywę/. Część terenu można przeznaczyć pod camping I kategorii /maks. 4 ha - 400 użytkowników/. Łączna liczba użytkowników na tym terenie nie może przekroczyć 800 osób - w zależności od wybranej funkcji. Ścieki odprowadzić do sieci miejskiej, zakaz używania paliwa stałego. Wprowadzić kępy zieleni wysokiej, naturalnej w tym krajobrazie. Dodatkowo obowiązuje pkt 5 ustaleń generalnych.

A6 M,UT- Dodaje się : Możliwość lokalizacji budownictwa jednorodzinnego, zabud. do 1,5 kond. Ścieki odprowadzić do sieci miejskiej. Teren strzelnicy przeznaczyć pod urządzenia sportowo - rekreacyjne. Opracowanie projektu ograniczyć można tylko do granic funkcji.

A8,M - Dodaje się : Na części terenu mieszkalnictwo jednorodzinne z rzemiosłem nieuciążliwym /wydzielić odpowiednie zespoły o podobnej funkcji/. Ścieki do sieci miejskiej, minimalna pow. działki 1 500 m².

Możliwość lokalizacji funkcji obsługujących turystów.
Skreśla się zapis mówiący o konieczności opracowania
osiedla łącznie z A8 P,B,S.

A9 M,UT-Skreśla się zapis "Garaże na zewnątrz osiedla".

A11 ZD- Likwidacja funkcji "ogrody działkowe", teren włączyć
do A10 US,UR z częściowym zadrzewieniem. Teren przy-
-lega do ujęcia wody - uwzględnić konsekwencje z tego
wynikające. Nowe oznaczenie A11 US,UR.

A13 IK- Dopuszcza się możliwość projektowania bez A9 M,UT.
Na części terenu w pobliżu A8 `M na południe od
istniejącej drogi gruntowej wariantowa możliwość
lokalizacji leśniczówki.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE / do rysunku planu 1:2 000 /.

- 1 US - Dodaje się zapis : Na terenie położonym na północ od stadionu i zachód od dojścia do głównego zejścia nad jezioro można zlokalizować pole namiotowe z pełnym standartem obsługi. Pozostawić przejście piesze szer. min. 5 m. pomiędzy krawędzią zbrocza a ogrodzeniem pola.
- 7 PBS - Dodaje się zapis : Na działce ~~7/40~~^{7/18} można prowadzić produkcję rolniczą -szklarnie. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych właścicieli z zachowaniem odległości zabudowy od linii rozgraniczenia ulic. Budynek przy ul. Orła Białego 32 adaptować na funkcję mieszkalno - rzemieślniczą. (Przełożyć ul.)
- 11 WZ - Poprzedni zapis w całości zmienia się następująco :
"Stacja uzdatniania wody. W przypadku rezygnacji z budowy stacji /podstawą może być tylko odpowiednia ekspertyza/ adaptacja obiektów i terenu / z możliwością rozbudowy / ale tylko na funkcje magazynowe, składowe i usługowe po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień z władzami sanitarnymi i użytkownikiem ujęcia wody/
PODCZYNIENIA
SZCZĘKÓW/.
- 17 RR - Zmienia się na 17 P,S i wprowadza się nowy zapis / w miejsce poprzedniego / "Lokalizacja zakładu produkcyjnego - nieuciążliwego /dla ujęcia wody/ lub składów, magazynów.
Projekt opracować łącznie z przyległym terenem w zakresie rozwiązania infrastruktury technicznej.
Od strony ulicy wprowadzić 10 m pas zieleni wysokiej od linii rozgraniczenia, warunkiem lokalizacji jest zgoda władz sanitarnych i ochrony środowiska w zakresie wpływu funkcji i rozwiązań technologicznych na ujęcie wody".

- 18 KP - Zmienia się na 18 PS, warunki jak 17 PS.
- 19 PBS - Unieważnia się ustalenia wynikające ze zmiany planu /Uchwała nr XLIII z dnia 26.05.94/. Pozostawia się pierwotny zapis planu czyli funkcje PBS.
- 20 KP - Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu WC/SC wraz ze strefą ochronną^w pód. części działki. Do chwili lokalizacji szczegółowej stacji zakazuje się rozdysponowania południowej części działki lub realizacji w północnej części działki jakichkolwiek nowych inwestycji /dopuszcza się modernizację uwzględniającą ewentualne sąsiedztwo stacji/. W przypadku rezygnacji ze stacji - przemysł, bazy, składy, garaże.
Zmienia się na 20 KP, EG.
- 21 EG - Rezygnacja z lokalizacji stacji redukcyjnej, teren przeznaczona się pod zalesienie - lasy masowego wypoczynku.
Zmienia się oznaczenie na 21 IK.
- 22 KP - Rezygnacja z lokalizacji parkingu, teren przeznaczona się pod zalesienie - lasy masowego wypoczynku.
Zmienia się oznaczenie na 22 IK.
- 27 UH, 28 MW, MN, U - zmienia się ustalenia na 27 P, B, S, U., 28 P, B, S, U.
W miejsce poprzedniego wprowadza się nowy zapis - "Modernizacja istniejącego zainwestowania na cele produkcyjne, magazynowe, składy, bazy /funkcje nieuciążliwe/. usługi handlu i gastronomii /od strony ulic/ możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów, wprowadzić zieleni wysoką. Wyraźnie wyeksponować zabudowę od strony ulic.

Wykonać koncepcję projektową na całość, która zapewni-
-łyby prawidłowy układ strukturalno - funkcjonalny,
układ drogowy, rozwiązania infrastruktury technicznej.
Zwrócić należy uwagę na architekturę szczególnie na
zamknięcie wjazdu od strony wsi Krągi oraz ciągi
elewacyjne wzdłuż ul. ul. Al. Niepodległości i Wojska
Polskiego.

Do zagospodarowania jednostki można włączyć 2 budynki
warsztatowe znajdujące się na 40 M-U / na odcinku
sąsiadującym z w/w jednostką/.

Większa część placu znajdującego się pomiędzy 2 warszta-
-tami musi pełnić w przyszłości funkcję parkingową lub
garażową dla 40 M-U.

- 29 EC - Do obowiązującego ustalenia realizacyjnego dodaje się
dodatkowy zapis : "W przypadku rezygnacji z użytkowania
kotłowni, teren i obiekt po odpowiedniej adaptacji
architektonicznej przeznaczyć pod funkcję produkcyjną
lub magazynową.
UX - znajdujący się na północ od 29 EC przyjmuje ozna-
-czenie 29`UX oraz zapis : "Zakład produkcyjny, moderni-
-zacja obiektu, wprowadzić zieleni wysoką, dojazd
istniejącą drogą asfaltową od ul. Poprzecznej.
- 30 UO - Likwidacja funkcji przedszkolnej - ustalenia patrz 31 MN.
Zmienia się oznaczenie na 30 MN.
- 32 UH - Likwidacja funkcji usługowej - ustalenia patrz 31 MN.
Zmienia się oznaczenie na 32 MN.
- 31 MN - Likwiduje się obowiązujące ustalenia, wprowadza się
następujący zapis dla obszarów 30 UO, 32 UH i 31 MN:
"Istniejącą drogą asfaltową od ul. Poprzecznej do UX
adaptuje się poszerzając jezdnię do 6 m w kierunku pld.

Teren położony na płn. od drogi włączyć w obszary rekreacyjne 40 MU. Dla pozostałego terenu opracować projekt - konceptyjne zagospodarowanie osiedla

bliźniacze

450m²

jednorodzinne o zabudowie szeregowej /dopuszcza się zabudowę bliźniaczą/. Od strony ul. Poprzecznej obowiązkowo usługi w parterze.

szeregowe

500m²

Zabudowa 2,5 kond., podobna architektura wszystkich budynków /możliwość różnych rozwiązań parterów w zależności od funkcji/. Rozwiązanie przestrzenne uzależnić od decyzji odnośnie 29 EC.

35 KP - Dopuszcza się na terenie do 20% powierzchni parkingu lokalizację parterowych usług, handlu i gastronomii.

38 UK - Usługi kultury - Dopisuje się ustalenie : "Możliwość lokalizacji ośrodka wypoczynkowego dla osób niepełnosprawnych w części obiektu".

40 - Likwiduje się całkowicie poprzedni zapis. Wprowadza się nowy :

- ✓ Tereny oznaczone M-U - Budynki byłych koszar - możliwość adaptacji na budownictwo mieszkaniowe, pensjonaty, biura, internaty, obiekty turystyczne, usługi oświaty, zdrowia, nauki, administracji i kultury. Do budynków tych przynależy teren oznaczony ZB zgodnie z ustaleniami ogólnymi w tym zakresie. W obrębie jednostki zakazuje się budowy garaży i innych obiektów gospodarczych lub produkcyjnych z wyjątkiem kiosków lub małych pawilonów usługowych, które nie naruszają układu przestrzennego jednostki.

Centralnym obszarem zielonym ma być obniżenie częściowo porośnięte drzewostanem sosnowym, które ma pełnić funkcję parkową ogólnie dostępną.

Dopuszcza się modernizację kotłowni w obrębie parku z zapewnieniem istniejących dojazdów do kotłowni.

Obiekty oznaczone UX winny być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami ogólnymi UX.

Poszerzenie jednostki w kierunku płd. zgodnie z ustaleniami 31 MN /nowymi/ i regulacja granicy w rejonie 27 FBSU.

W obrębie jednostki można wydzielić zespół budynków z terenem pod "zielone szkoły".

Można powiększyć 2 działki oznaczone UX znajdujące się przy ul. Niepodległości poprzez włączenie tylnego przejazdu i część terenu ZB w przypadku lokalizacji w obrębie istniejących budynków oprócz funkcji wynikających z ustaleń dla UX funkcji mieszkaniowej.

✓ Dopuszcza się wprowadzenie małych domów mieszkalnych nawiązujących architekturą i usytuowaniem do istniejącego zagospodarowania koszarowego ale tylko w miejscach, w których nie zostanie naruszony układ przestrzenny /dotyczy terenów wyburzonych lub istniejących budynków gospodarczych na pograniczu z 44 i 45. Przed rozpoczęciem sprzedaży obiektów i terenów należy koniecznie opracować koncepcję projektową w skali minimum 1:1 000 , w której przeanalizowanoby podział terenu na jednostki strukturalno - funkcjonalne, rozwiązanyoby problemy infrastruktury technicznej, parkingów, garaży, zieleni oraz usług podstawowych. Na tym etapie musi zapadnąć ostateczna decyzja na temat "zielonych szkół". ✓

41 UT- Zmienia się na 41 MW a ustalenia przyjmują następującą treść :

"Modernizacja budynku na mieszkalnictwo wielorodzinne".

- 42 UZ - Zmienia się na 42 Ux - funkcje zgodnie z oznaczeniem Ux.
- 43 KP - Wprowadza się dodatkowy zapis : "Alternatywnie modernizacja istniejących obiektów magazynowych na usługowo-magazynowe, zmiana granic działki tak ażeby zapewnić działanie istniejącego obiektu magazynowego, likwidacja garaży, zapewnić przejście piesze do wewnątrz.
- 44 MW - Zmienia się na 44 MW, MN - i wprowadza dodatkowy zapis: "Alternatywnie zabudowa jednorodzinna szeregową lub małe domy mieszkalne".
- 45 UO - Z działki szkolnej wyłączyć 2 obiekty o dobrym stanie technicznym wraz z minimalnym zapleczem przeznaczając je pod funkcję magazynową i usługową na zasadzie modernizacji obiektów a teren oznaczyć 45 S.U. Pomiędzy działkami zapewnić przejście. Projekt podziału musi wykonać osoba o uprawnieniach urbanistycznych w celu zapewnienia właściwego układu funkcjonalno-strukturalnego.
- 46 USR - Wydzielić około 0.5 ha w rejonie hali sportowej na obszarze utwardzonym pod czasowe targowisko, możliwość lokalizacji na części terenu parkingu.
- 49 UZ - Dodaje się zapis : "Możliwość lokalizacji ośrodka pomocy społecznej".

- 51 UH - Likwidacja funkcji handlowej - całość włączyć do terenów zielonych ZL.
Zmienia się oznaczenie na 51 ZL.
- 63 UA - Możliwość lokalizacji funkcji kultury lub handlu.
- 62 UA - Dodaje się zapis : "Na części terenu możliwość adaptacji budynków na cele gastronomiczno-hotelowe.
- 66 UH - Dodatkowo możliwość lokalizacji funkcji gastronomicznej.
- 68 M,U - Dodaje się zapis : "Adaptacja istniejącego budynku portierni na funkcję administracyjną".
- 71 MW,UT,UK,UA - Wykreśla się zdanie : "w tym stadnina koni".
- 72 UO - Wydziela się grupę budynków z przyległym terenem od strony wschodniej oznacza się symbolem 72 MW i wprowadza zapis : "Mieszkalnictwo wielorodzinne - modernizacja".
Uchyła się zmianę planu /Uchwała R.G. Nr XLIII z dnia 26.05.94, która brzmiała "Adaptacja budynku przy Al. Niepodległości na muzeum".
Nowy zapis brzmi : "Adaptacja budynku przy Al. Niepodległości na funkcje usługowe - 72" U. "
- 74 USR- Poprzedni zapis ustaleń planu uchyla się w całości.
Nowy zapis przyjmuje brzmienie :
74 SPB UHG - modernizacja istniejącego zainwestowania na magazyny, składy, produkcję, handel, targowisko miejskie, warsztaty rzemieślnicze, garaże, stacje paliw z zapleczem warsztatowym . Konieczne wykonać koncepcje na całość, uwzględnić przebieg ulicy.

78 KP - W przypadku rezygnacji z kotłowni można przeznaczyć część terenu pod garaże /jednorodny, poprawnie zaprojektowany i realizowany zespół/ a drugą część pod parking.

79 ZR → Dodaje się zapis - Modernizacja istniejącej zabudowy na zespół rekreacyjny związany z turystyką konną. Wydzielić ogólnodostępne przejścia piesze zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania. W obrębie zainwestowania kubaturowego zaplecze obsługi w/w funkcji. Na pozostałym terenie niezabudowanym - zielonym, rekreacja w ramach zieleni urządzonej.

Zabudowana i zabetonowana część terenu oznaczona ZR pomiędzy 79 ZR i 80 EC może być przeznaczona pod funkcje jak w ramach 79 ZR ale należy uwzględnić, że jest to potencjalny obszar strefy ochronnej od oczyszczalni ścieków /200 m/.

80 EC - Alternatywną funkcją w stosunku do ustaleń planu /kotłownia i parking/ jest możliwość adaptacji nieruchomości na magazyny, zaplecze obsługi gospodarczej. - po rezygnacji z kotłowni. Cały teren położony w strefie ochronnej oczyszczalni.

MN - Budynek położony przy ul. Parkowej przeznacza się na klasztor łącznie z ok. 3,0 ha powierzchni terenu. Dopuszcza się modernizację budynku z zachowaniem głównych akcentów architektonicznych i bez zwiększania zabudowy. Zakaz wygradzania terenu w obrębie parku przy pomocy muru.

81 NO - Strefa ochronna wokół oczyszczalni 200 m z zakazem stałego pobytu ludzi.

84 ZL - Dodaje się zapis : Wszystkie tereny oznaczone w obrębie 84 ZL symbolem UZR i bezpośrednio przylegające do jeziora można zagospodarować jako kąpieliska z wydzieloną częścią dla urządzeń pływających z pomostami i drobnymi obiektami zaplecza ale tylko tam, gdzie mogą być właściwie wkomponowane w krajobraz i będą posiadały interesującą architekturę.

W przypadku gdy architektura budzić będzie wątpliwości jednostki decydującej o zatwierdzeniu projektu należy odstąpić od budowy zaplecza. Na terenie oznaczonym UZR znajdującym się w pobliżu 54 MN można zlokalizować zespół obiektów będących zapleczem urządzeń pływających.

Na terenach zadrzewionych znajdujących się bezpośrednio przy jezdniach /chodnikach/ ale tylko na odcinkach zabudowanych można zlokalizować miejsca postojowe tylko dla samochodów osobowych po spełnieniu następujących warunków :

- w obrębie działki, przy której ma być zlokalizowany parking nie ma możliwości umieszczenia parkingu,
- zadrzewienie pozwala na lokalizację miejsc postojowych bez uszczerbku dla systemu korzeniowego i pni,
- utwardzenie nastąpi tylko na szerokości kół / 2 x 0,4 m /.

Nie zezwala się na urządzenie w obrębie jednostki w jakimkolwiek miejscu ogródków oraz użytkowania rolniczego. Dopuszcza się lokalizację pensjonatu o maksymalnej liczbie 20 miejsc w sąsiedztwie tzw. willi Dubynina i na przedłużeniu ulicy Jeziornej.

Architektura obiektu musi nawiązywać do otoczenia, powierzchnia działki do 0,5 ha. Projekt, prace budowlane oraz użytkowanie należy tak dostosować ażeby do minimum ograniczyć ewentualną wycinkę kilku drzew nie przedstawiających większej wartości przyrodniczej /głównie cięcia sanitarne/.

- Wyznacza się drogę dojazdową do cmentarza od drogi wojewódzkiej Krągi - Borne-Sulinowo oraz parkingi zgodnie z projektem technicznym. Szerokość drogi w liniach rozgraniczenia 12 m.
- Przy ul. Parkowej /w obrębie MN/ ostatni budynek wraz z terenami przyległymi i częścią terenu objętego funkcją 84 ZL /łącznie około 3 ha/ przeznaczona się pod klasztor.
- Na terenie oddziału 36 dz. 1/6 mapy A.L.P. / w pobliżu wjazdu do Bornego - Sulinowa od strony wsi Krągi lokalizuje się leśniczówkę.
- ze względu na niebezpieczeństwo skażenia wód , ujęcia wody, końcówkę kolektora deszczowego /przy drodze do Nadarzyc/ należy poprowadzić dalej na południe albo wykonać podczyszczenie wód przed ujściem.