

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/841/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 36,98 ha w granicach: ulica Zgorzelecka, ulica Dębogórska, planowany teren drogowy w rejonie ulicy Głowickiej, teren kolejowy od północy. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedli: Żelechowa i Drzetowo-Grabowo w Szczecinie.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) P.Z.6001.ZP,U, o pow. 2,08 ha;
- 2) P.Z.6002.U,P, o pow. 1,34 ha;
- 3) P.Z.6003.U,P, o pow. 1,00 ha;
- 4) P.Z.6004.MW,U, o pow. 2,18 ha;
- 5) P.Z.6005.MW,U, o pow. 0,78 ha;
- 6) P.Z.6006.UK, o pow. 0,63 ha;
- 7) P.Z.6007.MW,U, o pow. 0,85 ha;
- 8) P.Z.6008.MW,U, o pow. 2,10 ha;
- 9) P.Z.6009.U,UO, o pow. 0,99 ha;
- 10) P.Z.6010.U, o pow. 0,60 ha;
- 11) P.Z.6011.MW,U, o pow. 1,43 ha;
- 12) P.Z.6012.U, o pow. 0,79 ha;
- 13) P.Z.6013.MW,U, o pow. 2,53 ha;
- 14) P.Z.6014.U,P, o pow. 1,22 ha;
- 15) P.Z.6015.MW,U, o pow. 0,77 ha;

- 16) P.Z.6016.U,MW, o pow. 3,26 ha;
- 17) P.Z.6017.MW,U, o pow. 1,87 ha;
- 18) P.Z.6018.U, o pow. 2,68 ha;
- 19) P.Z.6019.ZP, o pow. 3,63 ha;
- 20) P.Z.6020.ZP, o pow. 0,02 ha;
- 21) P.Z.6021.KD.Z, o pow. 1,47 ha;
- 22) P.Z.6022.KD.L, o pow. 1,10 ha;
- 23) P.Z.6023.KD.D, o pow. 0,50 ha;
- 24) P.Z.6024.KD.D, o pow. 0,12 ha;
- 25) P.Z.6025.KDW, o pow. 0,06 ha;
- 26) P.Z.6026.KP, o pow. 0,57 ha;
- 27) P.Z.6027.KD.D, o pow. 0,17 ha;
- 28) P.Z.6028.KD.D, o pow. 0,24 ha;
- 29) P.Z.6029.KD.D, o pow. 0,29 ha;
- 30) P.Z.6030.KD.D, o pow. 0,49 ha;
- 31) P.Z.6031.GE, o pow. 0,02 ha;
- 32) P.Z.6032.KPS, o pow. 0,01 ha;
- 33) P.Z.6033.KDW.R, o pow. 0,07 ha;
- 34) P.Z.6034.KD.D, o pow. 0,17 ha;
- 35) P.Z.6035.U, o pow. 0,40 ha;
- 36) S.D.0001.ZP, o pow. 0,55 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej, tereny zieleni, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymańska” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.Z.6001.ZP,U, P.Z.6006.UK, P.Z.6007.MW,U i P.Z.6018.U występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 3) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Żelechowa;
- 4) D - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Drzetowo-Grabowo;
- 5) 6001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 6) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZP,U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
 - b) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - c) U,P - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) UK - teren usług sakralnych,
 - f) U,UO - teren zabudowy usługowej, w tym usług oświaty,
 - g) U,MW - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
 - h) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - i) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - j) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - n) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - o) KDW.R - teren drogi dla rowerów i pieszych,
 - p) KP – teren ciągu pieszego.

3. Tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.U, 1.KPR, 1.ZP, 2.U, 2.ZP, 3.U, 4.ZP.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Ustalenia formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;

- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dach zielony** – specjalne pokrycie dachu płaskiego urządzone w sposób umożliwiający naturalną wegetację;
- 3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
- 6) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, zakłady opiekuńczo- lecznicze, zakłady

pielęgnacyjno- opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 10) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 11) **obiekty sportu i rekreacji** - budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej, ogrody botaniczne;
- 12) **obiekty obsługi pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów takie jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon, myjnie, a także obiekty do nich podobne;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku dla funkcji podstawowej wskazanej dla terenu;
- 14) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 15) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 16) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: pierwszej kondygnacji nadziemnej - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 17) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 18) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 19) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub cechy zabudowy ustalone w niniejszym planie;

- 20) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 21) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **wystawy i ekspozycje** – muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, a także obiekty do nich podobne;
- 23) **zabudowa obrzeżna, obrzeżna forma zabudowy** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu, realizowana na obowiązującej linii zabudowy, przy czym pokrycie obowiązującej linii zabudowy ścianami budynków w obrębie działki budowlanej nie może być mniejsze niż 80 %;
- 24) **zielen rekreacyjna** – zagospodarowanie terenu służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach zabudowy wielorodzinnej netto, o cechach:
- a) lokalizacja w przestrzeni otwartej, poza powierzchnią zabudowy,
 - b) powierzchnia gruntu pokryta roślinnością: minimum 50% powierzchni każdego terenu zieleni rekreacyjnej,
 - c) powierzchnia: minimum 100 m², w jednym obszarze (przestrzeni),
 - d) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, obowiązkowo plac zabaw dla dzieci,
 - e) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 25) **zielen urządzona** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - c) usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
 - d) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - e) stacji paliw płynnych,
 - f) usług emitujących dymy, opary lub odory,
 - g) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - h) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) obiektów obsługi pojazdów;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ustalenie dotyczy także uciążliwości akustycznych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustalenie w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) rewaloryzacji założenia parkowego,
 - b) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - c) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - d) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - e) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt, objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie

zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;

- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ustalenie dotyczy także uciążliwości akustycznych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej;
- 6) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 7) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczyelnienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 2) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 4) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza ustalone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsiónek, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,5 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 6) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;

- 8) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane w budynki lub sytuuje w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 9) nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej realizuje się:
- a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
 - b) w formie wolno stojącej, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki;
- 10) zakazuje się umieszczania nowych i przedłużania funkcjonowania istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:
- a) szyldów,
 - b) banerów reklamowych/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się przedłużenie funkcjonowania istniejących tablic i urządzeń reklamowych w terenach drogowych, z wyłączeniem tablic i urządzeń reklamowych umieszczonych na słupach oświetlenia ulicznego, słupach trakcyjnych i oświetleniowo-trakcyjnych;
- 12) zakazuje się realizacji szyldów, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w terenach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew, znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) powodujących ograniczenia w prowadzeniu lub utrzymaniu sieci inżynierskich oraz utrudniających ruch drogowy,
 - c) emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie znaków i sygnałów drogowych,
 - d) przesłaniających okna lub zakłócające kompozycję elewacji poprzez niedostosowanie formatu pojedynczego szyldu/tablicy/urządzenia lub grupy szyldów/tablic/urządzeń reklamowych do istniejących podziałów elewacji takich jak: gzymsy, linia okapu dachu;
- 13) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację szyldów:
- a) o powierzchni do 0,30 m² każdy, sytuowanych na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w terenach, przy czym ogólna powierzchnia ekspozycyjna szyldów nie może przekroczyć 5 % powierzchni każdej z elewacji budynku,
 - b) dwustronnych, instalowanych prostopadle do elewacji, o powierzchni ekspozycyjnej do 0,30 m² jednostronnie,
 - c) wykonanych w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku, z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - d) wyłącznie w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 14) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne:
- a) dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,

- b) nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
- a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
 - d) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
 - e) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 17) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzenno-architektoniczny;
- 18) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się ochronę:
- a) układu urbanistycznego historycznej dzielnicy Żelechowa z kamienicami i gmachami użyteczności publicznej w rejonie ulic: Grzymańska, Studzienna, Robotnicza,
 - b) założenia parkowego w rejonie ulic Robotniczej i ulicy Dębogórskiej;
- 19) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się:
- a) utrzymanie układu ulic z ich historycznym przebiegiem,
 - b) utrzymanie linii zabudowy,
 - c) uzupełnienie pierzei ulic poprzez realizację zabudowy obrzeżnej i nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i charakteru sąsiedniej historycznej zabudowy,
 - d) utrzymanie przedogródków poprzedzających fronty zabudowy z okresu międzywojennego;
- 20) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 21) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się wyłącznie z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

- 22) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 23) zakazy rozbudowy lub nadbudowy obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą:
- a) rozbudowy budynku o urządzenia dla prawidłowego funkcjonowania obiektu, np. realizacji szybów windowych,
 - b) rozbudowy budynku służącej osobom niepełnosprawnym;
- 24) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o której mowa w pkt 23 maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
- 25) ustala się strefę E ochrony ekspozycji, określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:
- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę układu historycznego dawnej wsi Żelechowa,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 26) w obrębie strefy E obowiązuje:
- a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
 - b) budowanie harmonijnej sylwety od strony linii kolejowej,
 - c) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni,
 - d) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry,
 - e) tworzenie lokalnych wnętrz i otwarcie widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną,
 - f) zakaz wznoszenia wysokich budowli inżynierskich np. takich jak kominy, wieże nadawcze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 27) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 28) na całym obszarze planu obowiązuje, nie kontrastująca z otoczeniem, kolorystyka:
- a) dla elewacji: neutralna - odcienie beżu, bieli i szarości, z dopuszczeniem koloru ceglastego,
 - b) dla dachów: odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 29) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich, garaży na poziomie terenu, garaży wbudowanych w skarpy i naziemnych części garaży podziemnych;
- 30) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 31) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 32) ogrodzenia od strony dróg publicznych, ustalonych ciągów pieszych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:

- a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - c) ogrodzeń terenów usług sportu, boisk sportowych;
- 33) ustalone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 34) zakazuje się:
- a) budowy ogrodzeń monolitycznych, w tym z prefabrykatów betonowych, żelbetowych lub muru pełnego,
 - b) reklam na ogrodzeniach;
- 35) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1,0 m dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy większej niż 400 mm;
- 36) w pasie technicznym zakazuje się:
- a) zabudowy kubaturowej,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 37) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 38) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m, po 2,0 m z każdej strony od osi linii;
- 39) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą drogi publicznej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, wód śródlądowych i zieleni urządzonej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

5) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym Miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ulicę Robotniczą klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem P.Z.6021.KD.Z, stanowiącą element układu podstawowego Miasta,
 - b) ulicę Grzymańską klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem P.Z.6022.KD.L,
 - c) ulicę Dębogórską zlokalizowaną poza granicami planu wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy, stanowiącą element układu podstawowego;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań
3.	Mieszkania funkcyjne	nie określa się	nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1,25-2,5mp/100 miejsc hotelowych	nie mniej niż 2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel
5.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1-1,5mp/10 łóżek	nie mniej niż 2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 2mp/100 łóżek	nie mniej niż 1mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek

7.	Schroniska młodzieżowe	1 -2,5mp/100 łózek	nie mniej niż 1mp/10 łózek	1mp/1obiekt
8.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 1000 m ²	0,5 – 2mp/100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 2,5mp/100 m ² pow. sprzedażowej	1mp/500 m ² pow. sprzedażowej
9.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	0,2 – 0,6mp/100 m ² pow. całkowitej	nie mniej niż 4mp/100 m ² pow. całkowitej	1mp/1000 m ² pow. całkowitej
10.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	0,5 – 1mp/100 m ² pow. całkowitej	nie mniej niż 1mp/100 m ² pow. całkowitej	1mp/targowisko (halę targową)
11.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	nie mniej niż 0,2mp/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/obiekt
12.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 – 3mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych
13.	Biura, urzędy, banki	0,6 – 1,6/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/2000 m ² pow. użytkowej
14.	Przychodnie	nie mniej niż 0,2mp/1 gabinet	nie mniej niż 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów
15.	Kościóły, kaplice	nie określa się	nie mniej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt
16.	Domy kultury	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 4mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp
17.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp	0,3 – 0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
18.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę
19.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie	nie mniej niż 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	nie mniej niż 1mp/5 zatrudnionych	nie określa się
22.	Biblioteki	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp
23.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp	nie mniej niż 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt
24.	Szpitala, kliniki	nie mniej niż 0,2mp/10 łózek	nie mniej niż 4mp/10 łózek	2mp/100 łózek

25.	Place składowe, hurtownie, magazyny	nie mniej niż 2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
26.	Zakłady produkcyjne	2,5 - 5mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 20mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
27.	Rzemiosło	0,2 – 0,5mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych
28.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	nie mniej niż 3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się
29.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się
30.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 stanowisko	nie określa się
31.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie mniej niż 2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt
32.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie mniej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie
33.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie więcej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
34.	Korty tenisowe	nie mniej niż 1mp/100 miejsc	nie mniej niż 4mp/kort+1mp na 10 widzów	1mp/kort
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	nie mniej niż 4mp/1 kort	nie określa się
36.	Sale konferencyjne	1,25 – 2,5mp/100 miejsc	nie mniej niż 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc
37.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	nie mniej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie
38.	Usługi różne	nie mniej niż 0,2/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/500 m ² pow. użytkowej

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągliła się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągliła się w górę do liczby całkowitej;

6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 2 i kolumny 3;

- 7) dla nowej zabudowy wielorodzinnej realizowanej w terenach: P.Z.6004.MW,U, P.Z.6005.MW,U, P.Z.6015.MW,U, P.Z.6016.U,MW, P.Z.6017.MW,U, minimum 30 % obliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 5 miejsc postojowych,
 - c) punktów gastronomicznych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Hożej i w ulicy Dębogórskiej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Dębogórskiej i w ulicy Głowickiej (poza obszarem planu);

- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Dębogórskiej i w ulicy Głowickiej (poza obszarem planu);
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energie wiatru itp;
- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci

i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 20) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, sieć ciepłna -32 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 22) określone na rysunku planu przebiegi sieci inżynierskich są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.Z.6001.ZP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, park;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową w terenie 1.U;
- 3) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, rekreacja, wystawy i ekspozycje, edukacja ekologiczna, edukacja historyczna, opieka nad dziećmi, usługi hotelarskie;
- 4) zakazuje się:
 - a) użytkowania i lokalizacji obiektów sportu motorowego,
 - b) lokalizacji wybiegu dla psów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % działki budowlanej;
- 2) na obszarze dawnego parku pałacowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, oznaczonego na rysunku planu, nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) na obszarze dawnego parku pałacowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - c) wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją zabudowy w terenie 1.U;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin;

- 6) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego składu gatunkowego drzew (np. buk, dąb, grab, jesion, lipa);
- 7) ustala się ochronę lipy drobnolistnej, buku pospolitego, grabu pospolitego, jesionu wyniosłego oraz trzech gatunków klonów pospolitych, oznaczonych na rysunku planu, proponowanych jako pomniki przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - b) prowadzenia prac ziemnych mogących uszkodzić system korzeniowy drzewa.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1404 decyzją Nr 467/2015 (DZ.5130.04.2015.AR) z dnia 23 kwietnia 2015 r.– dawny park pałacowy, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się zabudowy parku, o którym mowa w pkt 1, obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem realizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) placów rekreacyjnych, placów zabaw i innych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) oświetlenia parkowego;
- 3) dla zabudowy usługowej w terenie 1.U ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - b) powierzchnię zabudowy dla jednego budynku od 200 m² do 250 m²,
 - c) wysokość zabudowy do gzymsu od 9 m do 10 m,
 - d) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem dachów zielonych,
 - e) długość elewacji dla jednego budynku od strony ulicy Dębogórskiej: od 15 m do 20 m,
 - f) odległość pomiędzy budynkami nie mniejszą niż 15 m,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 4) w terenie 1.U, w granicach linii zabudowy, dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) zlokalizowanym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną, informację przyrodniczą;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów usług sezonowych w terenie 1.U:
 - a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
 - b) o maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu: 12 m²;
- 7) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;
- 8) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 6 miesięcy w roku;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dopuszcza się wyłącznie w terenie 1.U;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m²;
- 11) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy Dębogórskiej (poza granicą planu) poprzez teren P.Z.6026.KP oraz z terenów P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6025.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy Dębogórskiej (poza granicą planu) poprzez teren 1.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6025.KDW, P.Z.6026.KP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i rurociągów tłocznych w nowej lokalizacji.

§ 8. Teren elementarny P.Z.6002.U, P

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcja;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) usług w zakresie nauki i oświaty, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) usług w zakresie opieki nad dziećmi do lat 3;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie nauki i oświaty w budynku przy ulicy Robotniczej 5-6.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się ochronę płatana klonolistnego, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego jako pomnik przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzewa;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla budynku przy ulicy Robotniczej 5-6, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) obowiązują zakaz nadbudowy,

- b) obowiązuje zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji w cegle licowej, ceglanego detalu architektonicznego, kamiennego cokołu, detalu tynkowego - gzymsu cokołowego i podokiennego, gzymsu ze wspornikami nad wejściem i wykusza w elewacji bocznej, ilości otworów okiennych,
 - d) obowiązuje zakaz ocieplania budynku od strony zewnętrznej,
 - e) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi lub lukarnami analogicznymi do istniejących,
 - f) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej,
 - g) obowiązuje zakaz umieszczania na elewacji frontowej instalacji i urządzeń technicznych;
- 6) ogrodzenia od strony terenu P.Z.6001.ZP,U w formie ażurowej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1600 m²;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 9) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) dopuszcza się:
- a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
 - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 11) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;
- 12) ustala się ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1404 decyzją Nr 467/2015 (DZ.5130.04.2015.AR) z dnia 23 kwietnia 2015 r. – dawny park pałacowy, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.6021.KD.Z, oraz poprzez P.Z 6025.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6025.KDW, P.Z.6026.KP, P.Z.6001.ZP,U, P.Z.6002.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;

4) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny P.Z.6003.U, P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcja;
- 2) zakazuje się realizacji nowych obiektów produkcyjnych w terenie położonym w odległości mniejszej niż 15 m od terenu P.Z.6004.MW,U;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) obiektów obsługi pojazdów,
 - c) usług turystyki i sportu,
 - d) usług w zakresie opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;
- 2) wzdłuż granicy z terenem P.Z.6004.MW,U ustala się wprowadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym:
 - a) w formie szpaleru drzew z gatunków rodzimych, takich jak: lipy, buki, jesiony, itp., oraz zieleni średniej i niskiej,
 - b) o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) obowiązująca wysokość zabudowy realizowanej w odległości nie większej niż 7 m od budynku Robotnicza 5-6: 7,5 m;
- 5) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Robotniczej: 7,5 m;
- 6) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ulicy Robotniczej, kształtowanej zgodnie z zasadami harmonijnej pierzei, ustala się:
 - a) obrzeżną formę zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od ulicy, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - c) zastosowanie cegły elewacyjnej na powierzchni nie mniejszej niż 10 % elewacji eksponowanych od ulicy,
 - d) zastosowanie przeszkleń na powierzchni nie mniejszej niż 30 % elewacji eksponowanych od ulicy;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) dopuszcza się szyldy: na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji;

9) zakazuje się:

- a) lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyladowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z,
- b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,7;

12) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu P.Z.6021.KD.Z;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6026.KP, P.Z.6003.U,P;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;

4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację studni głębinowych oznaczonych na rysunku planu oraz zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wód podziemnych.

§ 10. Teren elementarny P.Z.6004.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:

a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,

b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %, z zastrzeżeniem pkt 12 lit. a;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 12 lit. b;
- 4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzejach ulicy Robotniczej i ulicy Studziennej: 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 8;
- 6) dla budynku przy ulicy Robotniczej 11, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy z dopuszczeniem rozbudowy, o której mowa w §6 ust. 3 pkt 23,
 - b) zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu z wystawką wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego i gzymsów podokiennych,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej;
- 7) dla budynku przy ulicy Robotniczej 13, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytów wysokościowych,
 - c) zachowanie kompozycji elewacji frontowej, zachowanie lub odtworzenie gzymsu koronującego, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, gzymsu cokołowego, opasek okiennych, opaski drzwiowej, boniowania parteru,
 - d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej;
- 8) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ulicy Robotniczej kształtowanej zgodnie z zasadami harmonijnej pierzei, obowiązuje:
 - a) obrzeżna forma zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dostosowanie wysokości okapu dachu lub gzymsu do co najmniej jednego sąsiadującego budynku istniejącego,
 - c) zastosowanie na elewacjach eksponowanych od ulicy trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - d) zakaz stosowania balkonów w elewacji od strony ulicy Robotniczej,
 - e) minimalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) dla nowej zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Studziennej, na elewacjach eksponowanych od ulicy, obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,7, z zastrzeżeniem pkt 12 lit. d;

- 12) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 13) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 14) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6027.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6027.KD.D, P.Z.6026.KP, P.Z.6004.MW,U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny P.Z.6005.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. a;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 11 lit. b;
- 4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Studziennej: 3 kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy, o której mowa w pkt 11;

- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla budynku przy ulicy Hożej 2-2a, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego, gzymsów podokiennych, ceglanego detalu architektonicznego i dekoracji rzeźbiarskich nad drzwiami wejściowymi,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - f) zakaz ocieplania elewacji frontowej w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji;
- 7) dla budynku przy ulicy Studziennej 15, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz dobudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, gzymsu cokołowego, opasek okiennych, opaski drzwiowej, boniowania parteru,
 - d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej od strony dróg publicznych;
- 8) dla nowej zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Studziennej, na elewacjach eksponowanych od ulicy, obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 3,0, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. d);
- 11) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0,
 - e) ustala się jednakową wysokość i formę dachu dla obu budynków;
- 12) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 13) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6024.KD.D, P.Z.6027.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6024.KD.D, P.Z.6027.KD.D, P.Z.6005.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny P.Z.6006.UK

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne;
- 2) ustala się ciąg pieszo-rowerowy w terenie 1.KPR.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % terenu elementarnego.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 13 m, 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) 25 m dla budynku sakralnego;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 5) ustala się zagospodarowanie działki o numerze 29/1 z obrębem 3033, na powierzchni minimum 1000 m², zielenią urządzoną z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury, placów zabaw i innych obiektów sportu i rekreacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów usług sezonowych:
 - a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
 - b) o maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu: 12 m²;
- 7) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;
- 8) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 6 miesięcy w roku;
- 9) nowa zabudowa kształtowana zgodnie z zasadami harmonijnej pierzei od strony terenu P.Z.6021.KD.Z i terenów kolejowych, zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;

12) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

13) w terenie 1.KPR, na całej długości ciągu pieszo-rowerowego, obowiązuje budowa oświetlenia.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6023.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6023.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji.

§ 13. Teren elementarny P.Z.6007.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;

2) minimalna łączna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej w terenie 2.ZP: 1500 m².

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) zakazuje się zwiększania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni zabudowy i realizacji nowych obiektów mieszkalnych i garaży naziemnych;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6;

4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6;

5) dla budynków przy ulicy Studziennej 16, 17, 18, 19, 20, 21:

a) obowiązuje zakaz nadbudowy,

b) obowiązuje zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu z istniejącymi lukarnami, wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,

c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji frontowej,

d) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu wieńczącego, ceglanego cokołu i opasek drzwiowych,

e) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej klatek schodowych w elewacjach frontowych,

- f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
 - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połączonymi;
- 6) dla budynków przy ulicy Żelaznej 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11:
- a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu z istniejącymi lukarnami, wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji frontowej, zachowanie lub odtworzenie ceglanego cokołu, opasek drzwiowych i okiennych,
 - d) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej klatek schodowych w elewacjach frontowych,
 - e) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połączonymi;
- 7) dopuszcza się użytkowanie istniejącego zagospodarowania tymczasowego u zbiegu ulicy Studziennej i ulicy Żelaznej nie dłużej niż 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) obowiązuje zachowanie przedogródków przed budynkami przy ulicy Studziennej 16,17,18,19,20,21, Grzywińskiej 12,13 oraz u zbiegu ulicy Żelaznej i ulicy Grzywińskiej, dla których:
- a) ustala się zagospodarowanie niską zielenią,
 - b) ustala się stosowanie jednolitych ogrodzeń o maksymalnej wysokości 40 cm,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 9) w terenie 1.ZP:
- a) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną w formie skweru z lokalizacją małej architektury,
 - b) dopuszcza się realizację wjazdu do wnętrza kwartału,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych;
- 10) ustala się zachowanie obiektu na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ulicy Studziennej 21;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 13) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 14) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

15) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy rozbudowy budynku o urządzenia dla prawidłowego funkcjonowania obiektu, np. realizacji szybów windowych lub rozbudowy służącej osobom niepełnosprawnym;

16) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 15 maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6023.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6023.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny P.Z.6008.MW,U

1. ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:

a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,

b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75;

3) pkt 2 nie dotyczy realizacji zabudowy, sytuowanej u zbiegu ulicy Studziennej i ulicy Grzywińskiej.

3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9;

4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzejach ulicy Studziennej i ulicy Grzywińskiej: 3 kondygnacje nadziemne;

5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9;

6) dla budynku przy ulicy Studziennej 30, oznaczonego na rysunku planu:

a) obowiązuje zakaz nadbudowy,

- b) obowiązuje zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu z wystawką wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, opaski drzwiowej,
 - e) obowiązuje zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi;
- 7) dla budynku przy ulicy Robotniczej 19, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów podokiennych, opasek okiennych, boniowania parteru,
 - d) zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 8) dla budynku przy ulicy Robotniczej 20, oznaczonego na rysunku planu:
- a) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - b) obowiązuje zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, boniowania parteru,
 - c) obowiązuje zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację, przy czym:
 - obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - budynek po nadbudowie nie może być wyższy od budynku przy ulicy Robotniczej 19,
 - obowiązuje zachowanie pierwotnego kształtu dachu;
- 9) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 8 obowiązuje:
- a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, opaski drzwiowej,

- d) zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 10) dla nowej zabudowy realizowanej w pierzejach ulicy Studziennej i ulicy Grzymańskiej obowiązuje:
- a) obrzeżna forma zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od ulicy, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - c) zakaz stosowania balkonów w elewacjach od strony ulic;
- 11) ustala się zachowanie obiektu na potrzeby obrony cywilnej - istniejący schron pod budynkiem przy ulicy Robotniczej 18;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 2,0;
- 14) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 15) ustala się zachowanie zieleni rekreacyjnej we wnętrzu kwartału;
- 16) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6008.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny P.Z.6009.U,UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi oświaty;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) obiektów obsługi pojazdów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) usługi zamieszkania zbiorowego,

b) obiekty sportu i rekreacji.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % działki budowlanej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1318 decyzją Nr DZ-4200/27/0/96 z dnia 12 września 1994 r. (obecnie pod Nr 845) – dawny ratusz przy ulicy Robotniczej 26, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7;
- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7;
- 6) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 6, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytów wysokościowych, formy dachu z istniejącymi lukarnami, wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji bryły i elewacji budynku z ryzalitami i podjazdem do wejścia frontowego, zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego, ceglano i kamiennego cokołu,
 - d) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
 - e) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi lub lukarnami analogicznymi do istniejących;
- 7) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 7, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji bryły i elewacji budynku w cegle licowej, ceglano architektonicznego – gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, nadproży okiennych, kamiennego cokołu, detalu tynkowego – gzymsu cokołowego,
 - c) zakaz ocieplania budynku od strony zewnętrznej,
 - d) zachowanie lub odtworzenie formy stolarki okiennej;
- 8) na budynku przy ulicy Grzywińskiej 6 ustala się zachowanie istniejącej syreny miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 11) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 12) dopuszcza się szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji;

13) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego budynku, o którym mowa w pkt 1.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu P.Z.6022.KD.L, P.Z.6021.KD.Z;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6008.MW,U, P.Z.6009.U,UO;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

4) ustala się lokalizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 16. Teren elementarny P.Z.6010.U

1. ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się obiekt zamieszkania zbiorowego;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

b) obiektów obsługi pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % działki budowlanej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;

4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Robotniczej: 3 kondygnacje nadziemne;

5) budynki kryte dachami:

a) o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni,

b) o jednakowych parametrach i jednakowym materiale pokrycia dla zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Robotniczej;

6) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ulicy Robotniczej, kształtowanej zgodnie z zasadami harmonijnej pierzei, ustala się:

a) obrzeżną formę zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,

- b) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od strony ulicy, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - c) zakaz stosowania balkonów w elewacji od strony ulicy Robotniczej;
- 7) zakazuje się:
- a) lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z,
 - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 10) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) dopuszcza się:
- a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
 - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 12) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) zlokalizowanym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.6021.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6033.KDW.R, P.Z.6010.U, P.Z.6011.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: cieplnej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny P.Z.6011.MW,U

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej.

3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
- 4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Grzymińskiej: 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 6) dla nowej zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Grzymińskiej ustala się:
 - a) obrzeżną formę zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od ulicy, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 7) dopuszcza się przekształcenie lub likwidację obiektu na potrzeby obrony cywilnej - istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,7;
- 10) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.KDW.R, P.Z.6010.U, P.Z.6011.MW,U, P.Z.6012.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 18. Teren elementarny P.Z.6012.U

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienia szpaleru topoli wyłącznie nasadzeniami rodzimych gatunków liściastych, np. lipami, dębami, bukami.

3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z,
 - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony terenu P.Z.6021.KD.Z;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 8) dopuszcza się:
 - a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
 - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 9) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6034.KD.D, P.Z.6010.U, P.Z.6011.MW,U, P.Z.6012.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny P.Z.6013.MW,U

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. **ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej.

3. **ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8;
- 5) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 22, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowych budynku (od strony ulicy Grzywińskiej i ulicy Gościława),
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, boniowania,
 - d) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacjach od strony ulicy Grzywińskiej i ulicy Gościława,
 - e) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 6) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 23, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowych, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, boniowania,
 - d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) zachowanie lub odtworzenie formy stolarki okiennej w elewacji frontowej;
- 7) dla budynku przy ulicy Gościława 24, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej, zachowanie lub odtworzenie ceglanego wykończenia elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, boniowania parteru,
 - d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) zachowanie lub odtworzenie formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) dla budynku przy ulicy Gościława 25, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz nadbudowy z dopuszczeniem rozbudowy, o której mowa w § 6 ust. 3 pkt 23,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,

- c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów międzykondygnacyjnych, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, boniowania,
 - d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej;
- 9) ustala się zachowanie obiektu na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ulicy Gościława 23;
- 10) obowiązuje zachowanie przedogródków przed budynkiem przy ulicy Grzywińskiej 24-25, dla których:
- a) ustala się zagospodarowanie niską zielenią,
 - b) ustala się stosowanie jednolitych ogrodzeń o wysokości do 80 cm,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,7;
- 13) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 14) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D oraz poprzez teren P.Z.6018.U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D, P.Z.6018.U, P.Z.6013.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 20. Teren elementarny P.Z.6014.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcja;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) usług w zakresie oświaty i nauki,
 - c) usług w zakresie opieki nad dziećmi;

3) zakazuje się realizacji nowych obiektów produkcyjnych w terenie położonym w odległości mniejszej niż 23 m od terenu P.Z.6017.MW,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej;
- 2) ustala się zachowanie szpaleru drzew, zlokalizowanego wzdłuż granicy z terenem P.Z.6028.KD.D.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 8 lit. b;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 8 lit. c;
- 5) dla budynku przy ulicy Gościława 1, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) obowiązuje zachowanie kompozycji bryły i elewacji budynku z ryzalitem i zewnętrznymi schodami, zachowanie lub odtworzenie opasek okiennych i drzwiowych, zachowanie lub odtworzenie masywnego okapu dachu,
 - b) obowiązuje zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej w elewacji frontowej,
 - c) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
 - d) dopuszcza się przekrycie budynku dachem wysokim z lukarnami, przy czym:
 - obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - obowiązuje pokrycie ceramiczne lub ceramicznopodobne,
 - obowiązuje nawiązanie do historycznej formy dachu,
 - dopuszcza się wprowadzenie poddasza użytkowego,
 - e) obowiązuje zachowanie przedogródków, dla których:
 - ustala się zagospodarowanie niską zielenią,
 - ustala się stosowanie jednolitych ogrodzeń o wysokości do 80 cm,
 - zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1600 m², z zastrzeżeniem pkt 8 lit. d;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. e;
- 8) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni,

- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 9) dopuszcza się:
- a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
 - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 10) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) zlokalizowanym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D, .Z.6029.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D, P.Z.6029.KD.D, P.Z.6014.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 21. Teren elementarny P.Z.6015.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6;

- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5, pkt 6;
- 5) dla budynku przy ulicy Grzywińskiej 17, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej, w tym: gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych, opaski drzwiowej, boniowania parteru, ceglano-cokołu,
 - d) zachowanie lub przywrócenie oryginalnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 6) dla nowej zabudowy realizowanej w pierzei ulicy Grzywińskiej obowiązują:
 - a) obrzeżna forma zabudowy na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dostosowanie wysokości okapu dachu lub gzymsu do budynku przy ulicy Grzywińskiej 17,
 - c) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od ulicy, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - d) zakaz stosowania balkonów w elewacji od strony ulicy Grzywińskiej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 9) ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą odbudowy lub remontu istniejących budynków mieszkalnych;
- 10) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6029.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6029.KD.D, P.Z.6015.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny P.Z.6016.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) dopuszczalny zakres usług: obiekty opieki zdrowotnej, obiekty opieki społecznej, obiekty usług opieki nad dziećmi np. żłobki, obiekty usług nauki i oświaty np. przedszkole, szkoła, usługi sportu i rekreacji, handel;
- 4) obiekty handlowe dopuszcza się wyłącznie:
 - a) wbudowane w budynki mieszkalne,
 - b) o maksymalnej powierzchni sprzedaży: 100 m²;
- 5) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy ustalonej wzdłuż terenu P.Z.6030.KD.D;
- 6) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75;
- 3) wzdłuż granicy z terenem P.Z.6030.KD.D ustala się wprowadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym:
 - a) o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
 - b) w formie szpaleru drzew z gatunków rodzimych, takich jak: lipy, buki, jesiony, itp., w regularnych odstępach co 10 m ÷ 15 m oraz zieleni średniej i niskiej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 4) minimalna wysokość zabudowy:
 - a) realizowanej w pierzei ulicy Grzywińskiej: 9 m,
 - b) realizowanej w terenie położonym w odległości nie większej niż 30 m od terenu P.Z.6030.KD.D: 9 m;
- 5) budynki kryte dachami:
 - a) o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni,
 - b) dla zabudowy realizowanej w terenie położonym w odległości nie większej niż 30 m, od terenu P.Z.6030.KD.D, budynki kryte dachami o jednakowych parametrach i jednakowym materiale pokrycia;

- 6) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 7) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zapleczy, stanowisk dostawczych, ramp wyładowniczo-załadowniczych itp. widocznych od strony terenów kolejowych (poza granicą planu),
 - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony terenów kolejowych (poza granicą planu);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6023.KD.D, P.Z.6029.KD.D, P.Z.6030.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6023.KD.D, P.Z.6029.KD.D, P.Z.6030.KD.D, P.Z.6016.U, MW;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny P.Z.6017.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,7.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6028.KD.D, P.Z.6029.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6028.KD.D, P.Z.6029.KD.D, P.Z.6017.MW,U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny P.Z.6018.U

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 9;
- 2) w terenie 3.U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów;
- 4) w terenach 3.U i 4.ZP dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) 20 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 50 % działki budowlanej w terenach 2.U i 3.U;
- 2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp w terenie 4.ZP i przy granicy z terenem P.Z.6013.MW,U należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) ustala się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpy, o których mowa w pkt 2.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy w terenie 4.ZP;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 60 % w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 % w granicach działki budowlanej na terenach 2.U i 3.U,

- c) dla jednego budynku od 400 m² do 800 m², przy czym odległość między budynkami nie mniejsza niż 15 m;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
- a) maksymalną: 30 m n.p.m. i minimalną: 25 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) maksymalną: 25 m n.p.m. i minimalną: 20 m n.p.m. w terenach 1.U i 2.U,
 - c) maksymalną 35 m n.p.m. w terenie 3.U;
- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 1000 m² na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w pkt 13;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji zapleczy, stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów itp., widocznych od strony ulicy Ludowej i terenu przeznaczonego na pętlę tramwajowo-autobusową w rejonie ulicy Głowickiej i ulicy Konarskiego (poza granicą planu);
 - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony ulicy Ludowej i terenu przeznaczonego na pętlę tramwajowo-autobusową w rejonie ulicy Głowickiej i ulicy Konarskiego (poza granicą planu);
- 9) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych:
- a) w terenie położonym w odległości nie większej niż 15 m od południowej i południowo-wschodniej granicy terenu elementarnego,
 - b) na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 11) dopuszcza się:
- a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
 - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 12) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;
- 13) przy granicy z terenem P.Z.6013.MW,U dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D oraz ulicy Głowickiej (poza granicą planu);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.D, P.Z.6028.KD.D, P.Z.6018.U lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się likwidację nieczynnej oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny P.Z.6019.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zakazuje się użytkowania i lokalizacji obiektów sportu motorowego;
- 3) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % działki budowlanej;
- 2) dla obszaru zbiorowisk roślin ciepłolubnych, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) nakazuje się utrzymanie charakterystycznej roślinności ciepłolubnej (zarośla tarniny, okrajki, murawy),
 - b) zakazuje się nasadzeń nowych drzew i krzewów;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej alei lipowej, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej uzupełnienia w gatunkach już istniejących;
- 4) ustala się wycinkę niepożądanych gatunków drzew i krzewów.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, wybiegu dla psów;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację przyrodniczą;
- 4) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 5) ustala się ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych;

7) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje w przypadku użytkowania terenu o którym mowa w ust 1 pkt 3.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenów: P.Z.6028.KD.D, P.Z.6030.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6028.KD.D, P.Z.6030.KD.D, P.Z.6019.ZP lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji.

§ 26. Teren elementarny P.Z.6020.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % działki budowlanej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zagospodarowanie stanowiące niezbędne wyposażenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wraz z elementami małej architektury i zieleni urządzonej, z wyłączeniem garaży;

2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.Z.6027.KD.D oraz ulicy Studziennej zlokalizowanej poza granicą planu.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6027.KD.D, P.Z.6026.KP lub spoza obszaru planu.

§ 27. Teren elementarny P.Z.6021.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) dla alei, oznaczonej na rysunku planu:

a) ustala się zachowanie nasadzeń drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,

b) dopuszcza się uzupełnienia wyłącznie nasadzeniami rodzimych gatunków liściastych, np. lipami, dębami, bukami;

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum po jednej stronie jezdni.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej, deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji sanitarnej.

§ 28. Teren elementarny P.Z.6022.KD.L

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej, deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 29. Teren elementarny P.Z.6023.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej, deszczowej;

- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 30. Teren elementarny P.Z.6024.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 31. Teren elementarny P.Z.6025.KDW

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5 m do 8,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdni.

6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 32. Teren elementarny P.Z.6026.KP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ciąg pieszy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3, ust. 5 pkt 3 lit. b.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni z wyłączeniem nasadzeń krzewów.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery;
- 2) obowiązuje budowa oświetlenia ciągu na całej jego długości;

3) dopuszcza się budowę drogi rowerowej.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna od 7,6 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna szerokość ciągu pieszo rowerowego: 4 m;

3) na odcinku przylegającym do wydzielenia 1.U w terenie P.Z.6001.ZP.U:

a) minimalna szerokość ciągu: 5 m,

b) dopuszcza się dojazdy związane z obsługą terenu P.Z.6001.ZP.U oraz terenu P.Z.6032.KPS.

6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 33. Teren elementarny P.Z.6027.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 11 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;

2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 34. Teren elementarny P.Z.6028.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 14,7 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 35. Teren elementarny P.Z.6029.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdni bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 36. Teren elementarny P.Z.6030.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni, w tym obsadzenie skarpy roślinnością stabilizującą.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 37. Teren elementarny P.Z.6031.GE

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działki budowlanej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L poprzez teren P.Z.6018.U, oraz z ulicy Głowickiej (poza granicą planu).

6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji gazowej.

§ 38. Teren elementarny P.Z.6032.KPS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działki budowlanej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem terenu.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z ulicy Dębogórskiej (poza granicą planu) oraz z terenu P.Z.6026.KP poprzez 1.U w terenie P.Z.6001.ZP,U.

6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 39. Teren elementarny P.Z.6033.KDW.R

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga dla rowerów i pieszych – inwestycja celu publicznego.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się bogaty program zieleni z wyłączeniem nasadzeń krzewów.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery;

2) na całej długości drogi obowiązują budowa oświetlenia.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna od 4,5 m do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn i kanalizacji ogólnospławnej;

2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 40. Teren elementarny P.Z.6034.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się bogaty program zieleni;
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpy.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery.

4. **Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica w formie ciągu pieszo jezdnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 41. Teren elementarny P.Z.6035.U

1. **ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej;
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpy.

3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wysokość zabudowy od 9 m do 17 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 5) zakazuje się lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony ulicy Dębogórskiej;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np.: śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony ulicy Dębogórskiej;
- 7) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie o maksymalnej wysokości 1,20 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 10) dopuszcza się:
 - a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,

b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;

11) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) zlokalizowanym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu P.Z.6034.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6022.KD.L, P.Z.6034.KD.D, P.Z.6035.U lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 42. Teren elementarny S.D.0001.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) zakazuje się użytkowania i lokalizacji obiektów sportu motorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 % działki budowlanej;

2) ustala się zachowanie istniejącej alei lipowej, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełnienia w gatunkach już istniejących.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, wybiegu dla psów;

3) ustala się dostęp ogólny do terenu;

4) ustala się ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu;

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenów: P.Z.6028.KD.D, P.Z.6030.KD.D poprzez teren P.Z.6019.ZP.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 43. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy planów:

- 1) Uchwała nr XVI/511/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany P.74 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. nr 2 poz. 11);
- 2) Uchwała nr IV/65/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 marca 2003 r., w sprawie zmiany P.75 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – rejon ulicy Robotniczej i ulicy Grzywińskiej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. nr 33 poz. 502).

§ 44. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



OZNACZENIA

GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 GRANICE OBSZĘDI
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
 (TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY WYDZIELEN WEWNETRZNYCH
 (TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
 P - STYBŁO POŁOŻONA TERENU W OBLICZNI PŁASZCZYZNY
 S - STYBŁO POŁOŻONA TERENU W OBLICZNI SKŁONOWISZA
 Z - STYBŁO POŁOŻONA TERENU W OBLICZNI ZŁAZCZONY
 000 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
 000.00 - STYBŁO WYKONANE PRZECIENIEM TERENU

OZNACZENIA WYDZIEŁÓW WEWNETRZNYCH
 1.U - NUMER WYDZIEŁU WEWNETRZNEGO
 W TERENIE ELEMENTARNYM
 10.00.00 - STYBŁO PRZECIENIEM TERENU

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

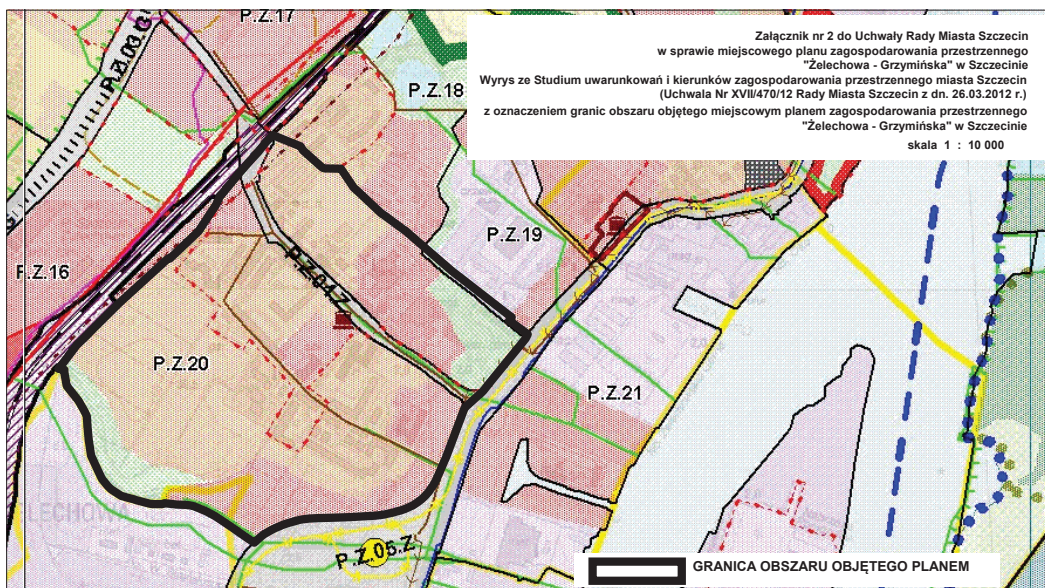
- WW.UJ - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U.MW - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UJ.O - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM USŁUG OŚMIATY
- UK - TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- U.P - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ
- ZP.U - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KPS - TEREN PRZEPOMPOWNI SCIEKÓW SANITARNYCH
- GE - TEREN STACJI REDUKCYJNEJ GAZU
- RD.Z - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- RD.L - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KD.W - TEREN DROGI WEWNETRZNEJ
- KOWA - TEREN DROGI DLA ROWERÓW I PIESZYCH
- KP - TEREN CIĄGU PIESZEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE

- OBWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIERZECZKAŁNA LINIA ZABUDOWY
- OBJEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH W OMIJNIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBJEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE

- PROPOZYCJE POZIOMI TERENU
- PROPOZYCJE USTYTUOWANA NOWEJ ZABUDOWY
- ZIELEN IZOLACYJNA
- ISTNIEJĄCE ALEJE
- OBZAR ZBIOROWISKI ROSLIN CIEPLOTUBNYCH
- ORZEWO WARTOŚCIOWE PROPONOWANE DO OCHRONY PRAWNEJ JAKO FORMY PRZETWORU
- GATUNKI CHRONIONE - GAWRON
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR DESZCZOWY
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR TŁOCZNY
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- SIEĆ GAZOWA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 kV
- ISTNIEJĄCA STUJNIA GŁĘBINOWA
- PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDIUM AWARYJNEJ



LEGENDA:
INFORMACJE OGÓLNE:

<p>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA</p> <p>GRANICE GMIN SĄSIEDNICH</p> <p>GRANICE OSIEDLI</p> <p>GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE</p> <p>GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: P - symbol działki; Z - symbol osiedla; 18 - numer jednostki w osiedlu</p> <p>GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</p> <p>TERENY ZAMKNIĘTE</p> <p>MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE</p> <p>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</p> <p>WODY ŚRÓDLĄDOWE</p> <p>LASY</p> <p>ZIELEŃ CMENTARNA</p> <p>ZIELEŃ URZĄDZONA</p> <p>ZIELEŃ NATURALNA</p> <p>OGRODY DZIAŁKOWE</p> <p>OBZSAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ</p> <p>ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI</p> <p>ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI</p> <p>ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA</p> <p>USŁUGI</p> <p>OBZSARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²</p> <p>USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI</p> <p>PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY</p> <p>PARKI TECHNOLOGICZNE</p> <p>ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA</p> <p>PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLATU</p> <p>TERENY DO ZALESIENIA</p> <p>CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²</p> <p>OBZSAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>ŚCISLE CENTRUM</p> <p>LOTNISKA LOKALNE</p> <p>KOMUNIKACJA:</p> <p>ULICE ZBIORCZE</p> <p>ULICE GŁÓWNE</p> <p>ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO</p> <p>DRUGI EKSPRESOWE</p> <p>AUTOSTRADY</p> <p>WYDZIELONE TERENY POD SST</p> <p>WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW OZJAZDOWYCH I OSOBOWYCH</p> <p>PARKINGI STRATEGICZNE</p> <p>TRASY I PETLE TRAMWAJOWE</p> <p>TRASY I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU</p> <p>WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIAKOWE</p> <p>ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ</p>	<p>LINIE KOLEJOWE</p> <p>STACJE KOLEJOWE</p> <p>TERENY KOLEJOWE</p> <p>OBZSARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ</p> <p>MORSKI TOR WODNY</p> <p>ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY</p> <p>GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA</p> <p>GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA</p> <p>TURYSTYKA I SPORT:</p> <p>WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE</p> <p>TRASY KONNE</p> <p>TRASY KAJAKOWE</p> <p>OBIEKTY SPORTOWE</p> <p>INŻYNIERIA:</p> <p>UJĘCIA WODY</p> <p>PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY</p> <p>TEREN OCHRONY POSREDNIE UJĘĆ WODY</p> <p>ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE</p> <p>PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE</p> <p>MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE</p> <p>PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE</p> <p>STACJE REDUKCYJNO - POMAROWE I STOPNIA</p> <p>GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA</p> <p>PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA</p> <p>OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW</p> <p>PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW</p> <p>KOLEKTORY SANITARNE</p> <p>PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE</p> <p>RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW</p> <p>PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW</p> <p>KANALIZACJA DESZCZOWA</p> <p>PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA</p> <p>TEREN ELEKTROCIĘPIOWNI</p> <p>GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA</p> <p>PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA</p> <p>ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV</p> <p>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV</p> <p>ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV</p> <p>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV</p> <p>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV</p> <p>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE - NAPIĘCIOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV</p> <p>CIĘPIELNIE</p> <p>MAGISTRALNE CIĘPLNE</p> <p>PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLNE</p>	<p>WALY PRZECIWPOWODZIOWE</p> <p>PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZIOWE</p> <p>POMPOWNIE MELIORACYJNE</p> <p>PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE</p> <p>OBZSARY ZAGROŻONE POWODZIĄ</p> <p>GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH</p> <p>PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH</p> <p>STACJE PRZELĄDNKOWE ODPADÓW INSTALACJA DO PRZESZTALCANA, LINESZKOLIWANA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI</p> <p>OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:</p> <p>OBZSARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW</p> <p>OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW</p> <p>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <p>STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI</p> <p>STREFA "W1" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</p> <p>STREFA "W2" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</p> <p>STREFA "W3" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</p> <p>STANOWISKO DOKUMENTACYJNE</p> <p>GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</p> <p>PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</p> <p>GRANICE OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</p> <p>PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</p> <p>ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY</p> <p>PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY</p> <p>ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ</p> <p>PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ</p> <p>ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE</p> <p>PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE</p> <p>ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE</p> <p>PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE</p> <p>SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"</p> <p>GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"</p> <p>GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSKI "NATURA 2000"</p> <p>PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSKI "NATURA 2000"</p> <p>PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ Mniejszych TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH</p> <p>OBZSARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH</p> <p>ZŁOŻA KOPALIN</p> <p>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)</p> <p>OBZSARY DO REKULTYWACJI</p> <p>ZAKAZ ZABUDOWY</p> <p>OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY</p>
---	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymańska” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; zm. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	P.Z.6009.U,UO	Budowa studni awaryjnej.
2	P.Z.6021.KD.Z	Budowa kanalizacji sanitarnej.
3	P.Z.6022.KD.L	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4	P.Z.6023.KD.D	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
5	P.Z.6024.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
6	P.Z.6026.KP	Budowa ciągu pieszego.
7	P.Z.6027.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
8	P.Z.6028.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
9	P.Z.6029.KD.D	Budowa części ulicy wraz z chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
10	P.Z.6030.KD.D	Budowa ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11	P.Z.6033.KDW.R	Droga dla rowerów i pieszych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191, poz. 659, poz. 933, poz. 935) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzywińska” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzywińska” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzywińska” w Szczecinie, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.03.2017 r. do 19.04.2017 r.

2. W ustalonym terminie do 05.05.2017 r. wniesiono dwie uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 17.05.2017.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu:

1) dotyczącej ustanowienia obsługi komunikacyjnej terenu parku (P.Z.6001.ZP,U) z ulicy Dębogórskiej, poprzez teren 1.U.

Teren 1.U, w którym dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, znajduje się pomiędzy terenem parku a ulicą Dębogórską. Wnoszący uwagę, uzasadniając treść uwagi, wystąpił o ustalenie ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Obsługa komunikacyjna parku jest zapewniona poprzez tereny: P.Z.6026.KP, P.Z.6021.KD.Z, P.Z.6025.KDW. Dodatkowo dopuszczono obsługę poprzez teren 1.U.

2) dotyczącej objęcia strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej fragmentu terenu P.Z.6010.U, położonego w pierzei ulicy Robotniczej.

Uwaga nieuwzględniona.

Pozostawiono granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Obszary i obiekty wyznaczone do ochrony konserwatorskiej, w tym strefy i formy ochrony poszczególnych obiektów, zostały uzgodnione z konserwatorem zabytków.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXIX/841/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 37 ha, położony w obszarze osiedla Żelechowa w dzielnicy Północ i osiedla Drzetowo - Grabowo w dzielnicy Śródmieście.

W obszarze dominuje intensywna zabudowa mieszkaniowa o charakterze śródmiejskim, w szczególności mieszkalne kamienice z początku XX wieku i usługi, w tym: hotel pracowniczy, komenda policji, ośrodek szkolno-wychowawczy dla dzieci słabosłyszących, kościół, zakład produkcyjny „Adamus”. Przy ulicy Robotniczej pozostają zabudowania dawnych zakładów piekarniczych. Część obszaru planu jest w użytkowaniu rodzinnych ogrodów działkowych.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UM Szczecin. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest również potrzebą objęcia ochroną konserwatorską wartościowych obiektów.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia: a) ustalenie warunków ochrony obiektów historycznych i zabytkowego parku pałacowego przy ulicy Robotniczej; b) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania niezabudowanych terenów, w tym terenu użytkowanego przez rodzinne ogrody działkowe; c) ustalenie warunków uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne: a) ustalenie warunków dla nowej zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne i minimalne wysokości, maksymalne powierzchnie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej) z położeniem nacisku na tworzenie harmonijnej sylwety od strony terenów kolejowych oraz harmonijnej pierzei od strony ulic zbiorczych poprzez ujednoczenie parametrów wysokości i zadaszenia budynków oraz stosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych; b) ustalenie warunków ochrony obiektów o wartościach zabytkowych oraz warunków uzupełniania pierzei ulic w strefie konserwatorskiej, stosowanie zabudowy obrzeżnej, zbliżonej charakterem i parametrami do istniejących budynków historycznych; c) ochrona i rewitalizacja terenów zieleni.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to wartościowe obiekty historyczne, w tym dawny ratusz przy ulicy Robotniczej 26 wpisany do rejestru zabytków, wraz z czytelnym układem urbanistycznym, historycznym przebiegiem ulic i obrzeżną formą zabudowy. Walorem krajobrazowym jest przede wszystkim ukształtowanie terenu ze zboczami skierowanymi na rzekę Odre, tworzące przedpole i tło widoku z rzeki na panoramę układu historycznego dawnej wsi Żelechowa. Na zboczach lokalizowana jest zabudowa, zespoły zieleni, w tym

park przy ulicy Robotniczej oraz rodzinne ogrody działkowe w rejonie ulicy Gościława. Położenie terenu umożliwia dalekie widoki na rzekę Odrę i jezioro Dąbie, zwłaszcza z ulicy Grzywińskiej i ulicy Robotniczej oraz z terenów mieszkaniowych położonych w rejonie ulicy Gościława.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu, bogaty w zielen parkową, ogrody działkowe oraz zielen nieurządzoną jest miejscem bytowania głównie ptaków. Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego na terenie dawnego parku dworskiego wykazała dwa stanowiska gawrona, który powszechnie występuje w miastach, zadrzewieniach i parkach miejskich i gniazduje w koronach wysokich drzew. Ponadto podczas inwentaryzacji w terenie zaobserwowano m.in. sikory, sroki, kosy, wróbla. Ptaki te objęte są ochroną gatunkową. Projekt planu wprowadza zapis ochrony dziko występujących roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody.

W dawnym założeniu parkowym przy ulicy Robotniczej i w okolicy występują wartościowe drzewa, które ze względu na wiek i rozmiary proponowane są do objęcia ochroną prawną jako pomniki przyrody.

Waloryzacja Przyrodnicza Miasta Szczecin oraz Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego nie wskazuje dla obszaru planu oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa obszarów cennych przyrodniczo, w tym terenów proponowanych do objęcia ochroną prawną.

Teren posiada kilka większych powierzchniowo nieużytkowanych terenów zielonych, które stanowią duży potencjał do wykorzystania na funkcje rekreacyjne dla mieszkańców pobliskiej zabudowy. Plan ustala ochronę wartościowej zieleni, określa warunki przekształcania terenów zieleni oraz kształtowania nowych terenów zieleni urządzonej.

W obszarze planu nie występują grunty leśne oraz wody powierzchniowe.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Znaczny obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której podlegają: układ urbanistyczny dzielnicy wraz z kamienicami i gmachami użyteczności publicznej w rejonie ulic: Grzywińska, Studzienna, Robotnicza oraz założenie parkowe w rejonie ulicy Robotniczej i ulicy Dębogórskiej.

W obszarze znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej: a) 2 obiekty wpisane do rejestru zabytków: dawny ratusz przy ulicy Robotniczej 26 oraz park pałacowy przy ulicy Robotniczej, stanowiący część posiadłości rodziny Tilebein; b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty chronione ustaleniami planu, dla których ustala się m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem lub odtworzeniem detalu architektonicznego i przywróceniem oryginalnej formy stolarki okiennej.

W strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się: a) utrzymanie układu ulic, ich historycznego przebiegu, przekroju, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy; b) uzupełnienie pierzei ulic poprzez realizację zabudowy obrzeżnej i nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i charakteru sąsiedniej historycznej zabudowy; c) utrzymanie przedogródków poprzedzających fronty

zabudowy z okresu międzywojennego; d) utrzymanie i renowację kamiennych nawierzchni ciągów pieszych i jezdnych wraz z krawężnikami.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników. Wskazano lokalizację studni awaryjnej zapewniającą wodę w warunkach specjalnych na przykład w przypadku skażenia, klęsk żywiołowych itp.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru w części niezainwestowanego. Główną korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie docelowe zagospodarowanie terenu, zapewniające mieszkańcom odpowiednią jakość życia i warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia planu zachowują i chronią istniejące walory krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Tereny rozwoju zabudowy zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną Miasta.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina, w tym w rejonie ulicy Grzymańskiej i ulicy Dębogórskiej); b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, zabudowa w zasięgu do 10 minut od przystanku autobusowego, przystanku tramwajowego i stacji przyszłej kolei metropolitalnej Szczecin-Żelechowa); c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów (w obszarze planu zapewniono udział terenów niezabudowanych umożliwiający dogodnie dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi); d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (nowa zabudowa przewidziana jest w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy).

2.7. Prawo własności.

Zdecydowana większość terenu (78 %) należy do Gminy Miasta Szczecin, w tym część terenu jest użytkowana przez Polski Związek Działkowców (6,26 ha – 17%), przez prywatnych użytkowników (5,1 ha – 14%), w użytkowaniu wieczystym (1,69 ha – 4,5%). Pozostały teren pozostaje w rękach prywatnych (2,58 ha – 7%), skarbu państwa (3,1 ha – 8%) i Agencji Rozwoju Metropolii Szczecińskiej sp. z o.o. (2,27 ha – 6%).

2.8. Potrzeby obronności.

W obszarze planu wyznaczono proponowaną lokalizację studni awaryjnej. Ponadto ustala się zachowanie istniejących schronów pod budynkami.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu pozwalają na realizację usług o charakterze publicznym, koniecznych do zapewnienia właściwego programu usługowego w terenach o dużym zagęszczeniu

zabudowy mieszkaniowej, takich jak: przedszkola, żłobki, przychodnie itp. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem, uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej. Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców Miasta.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka, Hoża, Dębogórska (poza obszarem planu). Odprowadzanie ścieków sanitarnych plan ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz Dębogórska i Głowicka (poza obszarem planu). Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych plan ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz Dębogórska i Głowicka (poza obszarem planu). Planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych. Plan przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych. Plan przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn. Zaopatrzenie w gaz plan ustala z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu. Plan dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.. Plan dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Projekt planu został

zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp w dniach od 27.03.2017 r. do 19.04.2017 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 11.04.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 05.05.2017 r. wniesiono dwie uwagi. Na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) zawiadomiono o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Grzywińska”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Żelechowa - Grzywińska” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Grzywińska” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przekroje sieci wodociągowych, istniejących i projektowanych w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie planu, zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy. Wyznaczono lokalizację studni awaryjnej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, mogące stanowić uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej. Dla prawidłowej obsługi obszaru ustalono nową drogę publiczną (ulica dojazdowa P.Z.6029.KD.D), która usprawni i zwiększy dostępność transportową terenów. Dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego wyznaczono ciągi pieszo-rowerowe: a) w terenach P.Z.6033.KDW.R, P.Z.6026.KP; b) w terenie P.Z.6006.UK w formie wydzielenia wewnętrznego); c) w terenach zieleni urządzonej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta w kwocie około 11,9 mln zł. Jeśli jednak pominiemy nakłady na likwidację rodzinnych ogrodów działkowych (co jest mało prawdopodobne w okresie prognozy około

10 lat) to nakłady na infrastrukturę wraz z kosztami kredytów mogą wynosić około 5,7 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodowej szacowanej na kwotę łączną około 41,28 mln zł należy wskazać, iż największą pozycją wpływów budżetowych będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów (87,2 %) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (10,1 %), około 97,3 %. Wpływy niepewne to opłaty adiacenckie (około 1,6 %) oraz renta planistyczna (0,6 %). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Analiza przepływów pieniężnych możliwych do zrealizowania w okresie obowiązywania planu wskazuje, że różnica dochodów i wydatków, bez uwzględnienia zmian wartości pieniądza w czasie (dyskontowania strumieni pieniężnych) ma wartość dodatnią.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie są załączniki: nr 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000; nr 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000; nr 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania; nr 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.