***Projekt***

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIASTA SZCZECIN**
**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn - szpital" 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. Zgodnie z uchwałą Nr LII/1359/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.10.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn - szpital" 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 „Arkońskie – Niemierzyn - szpital" w Szczecinie, na obszarze osiedla Arkońskie – Niemierzyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 75,94 ha ograniczony:

1) od strony północnej terenami leśnymi przy ul. Chopina;

2) od strony wschodniej ul. Chopina;

3) od strony południowej ul. Arkońską i Wszystkich Świętych;

4) od strony zachodniej ul. Arkońską i Lasem Arkońskim.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) Z.A.2001.MN - 1,123 ha

2) Z.A.2002.MN - 0,713 ha

3) Z.A.2003.UO - 1,382 ha

4) Z.A.2004.MN - 0,568 ha

5) Z.A.2005.MN - 1,026 ha

6) Z.A.2006.MN - 0,769 ha

7) Z.A.2007.MW,U - 0,360 ha

8) Z.A.2008.MN - 1,097 ha

9) Z.A.2009.MW,U - 2,210 ha

10) Z.A.2010.ZN - 0,953 ha

11) Z.A.2011.U - 0,233 ha

12) Z.A.2012.KG - 0,223 ha

13) Z.A.2013.MN - 1,409 ha

14) Z.A.2014.E - 0,010 ha

15) Z.A.2015.ZP - 0,366 ha

16) Z.A.2016.MN - 2,240 ha
17) Z.A.2017.MN - 0,458 ha
18) Z.A.2018.MN - 0,817 ha
19) Z.A.2019.MN - 0,474 ha
20) Z.A.2020.MN - 1,052 ha
21) Z.A.2021.MN - 1,631 ha
22) Z.A.2022.MN - 0,212 ha
23) Z.A.2023.MN - 1,977 ha
24) Z.A.2024.MN - 1,415 ha
25) Z.A.2025.E - 0,013 ha
26) Z.A.2026.MN - 1,166 ha
27) Z.A.2027.MN - 0,983 ha
28) Z.A.2028.MN - 0,759 ha
29) Z.A.2029.MW,U - 0,742 ha
30) Z.A.2030.E - 0,009 ha
31) Z.A.2031.MW,U - 6,094 ha
32) Z.A.2032.MN - 0,308 ha
33) Z.A.2033.ZP - 8,078 ha
34) Z.A.2034.U - 0,143 ha
35) Z.A.2035.UO,UZ - 3,369 ha
36) Z.A.2036.UO - 1,201 ha
37) Z.A.2037.UZ - 9,021 ha
38) Z.A.2038.MW,UO - 0,235 ha
39) Z.A.2039.MW,U - 0,398 ha
40) Z.A.2040.KS - 0,697 ha
41) Z.A.2041.MW,U - 0,091 ha
42) Z.A.2042.UZ,UO - 1,782 ha
43) Z.A.2043.UZ,UO - 3,627 ha
44) Z.A.2044.MW,U - 0,100 ha
45) Z.A.2045.UK - 0,344 ha
46) Z.A.2046.KD.D - 0,220 ha
47) Z.A.2047.UO - 0,387 ha
48) Z.A.2048.KS - 0,552 ha
49) Z.A.2049.UO,MZ - 0,528 ha
50) Z.A.2050.U - 0,333 ha
51) Z.A.2051.UZ,MZ - 0,400 ha
52) Z.A.2052.UK - 0,667 ha

53) Z.A.2053.UZ,MZ - 0,203 ha
54) Z.A.2054.KD.G - 0,125 ha
55) Z.A.2055.KD.Z - 0,076 ha
56) Z.A.2056.KD.D - 0,471 ha
57) Z.A.2057.KD.L - 1,630 ha
58) Z.A.2058.KD.L - 0,695 ha
59) Z.A.2059.KD.D - 0,229 ha
60) Z.A.2060.KD.D - 0,095 ha
61) Z.A.2061.KD.D - 0,407 ha
62) Z.A.2062.KD.D - 0,346 ha
63) Z.A.2063.KD.D - 0,080 ha
64) Z.A.2064.KD.D - 0,176 ha
65) Z.A.2065.KD.D - 0,202 ha
66) Z.A.2066.KD.D - 0,318 ha
67) Z.A.2067.KD.D - 0,310 ha
68) Z.A.2068.KD.D - 0,299 ha
69) Z.A.2069.KD.D - 0,308 ha
70) Z.A.2070.KD.D - 0,159 ha
71) Z.A.2071.KD.D - 0,209 ha
72) Z.A.2072.KD.D - 0,289 ha
73) Z.A.2073.KD.D - 0,183 ha
74) Z.A.2074.KD.D - 0,459 ha
75) Z.A.2075.KDW - 0,197 ha
76) Z.A.2076.KDW - 0,062 ha
77) Z.A.2077.KDW - 0,025 ha
78) Z.A.2078.KD.D - 0,348 ha
79) Z.A.2079.KDW - 0,060 ha
80) Z.A.2080.KDW - 0,177 ha
81) Z.A.2081.KD.D - 0,122 ha
82) Z.A.2082.KP - 0,124 ha
83) Z.A.2083.GE - 0,014 ha
84) Z.A.2084.KD.D - 0,108 ha
85) Z.A.2085.KS - 0,148 ha
86) Z.A.2086.UZ - 1,353 ha
87) Z.A.2087.KS - 0,226 ha
88) Z.A.2088.MW,U - 0,217 ha
89) Z.A.2089.KDW - 0,403 ha

90) Z.A.2090.KS - 0,178 ha

91) Z.A.2091.KP - 0,019 ha

**§ 2.** Przedmiotem planu jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa usługowa w zakresie zdrowia, oświaty, usługi sakralne, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – szpital" 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 w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowią 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 stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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 występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;

2) A - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Arkońskie - Niemierzyn;

3) 2 - liczba oznaczająca numer planu w osiedlu;

4) 001, 002, 003... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;

5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,

c) U – teren usług,

d) UZ – teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej,

e) UO – teren usług oświaty i nauki,

f) UK – teren usług sakralnych,

g) UZ,MZ – teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe,

h) UO,MZ – teren usług oświaty i nauki, mieszkalnictwo zbiorowe,

i) UZ,UO – teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej, usługi oświaty i nauki,

j) UO,UZ - teren usług oświaty i nauki, usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej,

k) ZN – teren zieleni naturalnej,

l) ZP – teren zieleni urządzonej,

m) E – teren stacji transformatorowej,

n) GE – teren stacji redukcyjnej gazu,

o) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,

p) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

r) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,

s) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,

t) KDW – teren drogi wewnętrznej,

u) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego,

w) KP – teren ciągu pieszego,

y) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,

z) KG – teren garaży dla samochodów osobowych.

3. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

1) 1 - liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;

2) symbol literowy oznaczający inny sposób zagospodarowania w granicach terenu elementarnego:

a) 1.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1.ZP- teren zieleni urządzonej,

c) 1.ZN – teren zieleni naturalnej,

d) 1.KP – teren ciągu pieszego,

e) 1.KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego,

f) 1.KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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 inżynieryjne.

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zieleń, zakrzewienia i zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach, wysoka i niska zieleń izolacyjna, różne formy zieleni ozdobnej), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie, jak: skarpy, tarasy, bariery, ścianki, podcienia itp.

2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;

3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;

4) **historyczna kompozycja architektoniczna obiektu** – autentyczny, zachowany w miejscu lub potwierdzony w materiałach źródłowych układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką okienną (podziałem pola okiennego) i drzwiową;

5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe -** urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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;

6) **mieszkalnictwo zbiorowe -** obejmuje budynki zamieszkania zbiorowego, przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, internat, bursa, dom studencki i asystencki, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;

9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – budynek/obszar wpisany do rejestru zabytków, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz budynek/obszar wskazany w ustaleniach szczegółowych - chroniony ustaleniami planu;

10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowolnienia ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

11) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;

12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;

13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana) -** obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; 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 - 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

14) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;

15) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

16) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

17) **ścieżka rowerowa** – wydzielone w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;

18) **trasa rowerowa –** spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujących: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;

19) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;

20) **słup reklamowy -** urządzenie reklamowe w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka 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, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne dla obszaru planu

**§ 6.** 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 $m^2$ , chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) dopuszcza się lokalizacje funkcji związanych z opieką nad dziećmi typu: klub dziecięcy, żłobek, przedszkole;

3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;

4) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe itp.;

5) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) cały obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej oznaczony na rysunku planu;

2) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element historycznej kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje:

   a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,

   b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,

   c) realizacji inżynieryjnych urządzeń sieciowych i sieci inżynieryjnych,

   d) realizacji parkingów,

   e) cięć sanitarnych;

3) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów 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) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;

6) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w ustaleniach szczegółowych przy lokalizacji boisk sportowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

7) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych mogących uszkodzić system korzeniowy w obrębie rzutu korony istniejących pomników przyrody;

8) przy lokalizacji miejsc postojowych w kompleksach większych niż 5 miejsc postojowych, obowiązuje nasadzenie jednego drzewa na 5 miejsc postojowych, z wyłączeniem wnętrz architektoniczno – krajobrazowych.

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

1) ustala się strefę konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej określoną na rysunku planu, obejmującą obszar całego planu z wyłączeniem terenów elementarnych: Z.A.2001.MN (część południowo-wschodnia), Z.A.2002.MN (część wschodnia), Z.A.2003.UO, Z.A.2009.MW,U, Z.A.2010.ZN, Z.A.2011.U, Z.A.2031.MW,U (południowa część), Z.A.2039.MW,U, Z.A.2088.MW,U, Z.A.2040.KS, Z.A.2057.KD.L (część północna i południowa), Z.A.2062.KD.D (część północna), Z.A.2064.KD.D (część północna), Z.A.2077.KDW, Z.A.2078.KD.D, Z.A.2090.KS, Z.A.2030.E. W granicach strefy znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru 1035, Decyzja nr KI.III.5340/4/84 z dnia 10.04.1984 r.) określony na rysunku planu, obejmujący zespół urbanistyczny dawnego zakładu opiekuńczego i szpitala przy ulicach Arkońskiej i Broniewskiego, a także obiekty o wartościach zabytkowych chronione planem z uwagi na zachowane wartościowe cechy zabudowy historycznej (określone na rysunku planu), do których należą obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym obszar cmentarza przy ul. Tatrzańskiej i w rejonie ul. Broniewskiego. Ochronie podlega historyczna kompozycja zespołu zabudowy wraz z zadrzewieniem i układem ciągów komunikacyjnych (chyba, że ustalenia stanowią inaczej). Celem ochrony jest zachowanie i rewaloryzacja zabytkowych elementów zagospodarowania o wartości historycznej i lokalnej, w tym m. in. układ ulicy Doktora Judyma, lokalizacja i cechy zabudowy, istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych, nawierzchnie utwardzone. W granicach strefy obowiązuje rewaloryzacja historycznej kompozycji zespołu zabudowy, ochrona zabudowy istniejącej o wartościach zabytkowych w bogato ukształtowanym krajobrazie, rewaloryzacja obiektów przekształconych. Nowe elementy zagospodarowania terenu, w tym przekształcenia układu przestrzennego wraz z zabudową muszą być dostosowane do zachowanej historycznej kompozycji urbanistycznej osiedla;

2) ustala się wnętrza architektoniczno – krajobrazowe wskazane na rysunku planu, wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej. Przeznaczone mogą być na zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie historycznej oraz miejsca postojowe z nawierzchnią nieutwardzoną. We wnętrzach dopuszcza się lokalizację schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszone części budynku powyżej parteru chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) w obiektach o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:

   a) utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektów i rewaloryzacja historycznej kompozycji obiektów przekształconych,

   b) obowiązuje zachowanie istniejących zewnętrznych okiennic np. przy ul. Milewskiego i ul. Borysa i przywrócenie tam, gdzie zostały zlikwidowane,

   c) obowiązuje stosowanie jednorodnego rodzaju i koloru pokrycia dachu na połaciach dachów budynków bliźniaczych i wielorodzinnych,

   d) zakazuje się wprowadzania nowych lukarn we frontowych i bocznych połaciach dachowych w przypadku dachu stromego,

   e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,

   f) obowiązuje utrzymanie pokrycia dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   g) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu z uwagi na zły stan techniczny, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej;

4) dopuszcza się niezbędne przekształcenia obszaru wpisanego do rejestru zabytków w sposób określony w ustaleniach;

5) obowiązuje utrzymanie zasady swobodnej kompozycji zabudowy wśród zieleni;

6) ustala się strefę WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;

7) dopuszcza się rozbudowę budynków jednorodzinnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

   a) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość budynku,

   b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i cofnięciem rozbudowy na min. 1/2 długości ściany bocznej,

   c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych wyłącznie oknami połaciowymi w przypadku dachu stromego;

8) dopuszcza się nadbudowę garaży przylegających do bocznych elewacji budynków maksymalnie do wysokości istniejącego okapu budynku na tej samej działce;

9) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni działki budowlanej w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

10) zakazuje się nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z realizacją zabudowy, parkingów i dojazdów;

11) na terenach MN i MW,U obowiązuje realizacja wzdłuż ulic ogrodzeń, o jednolitej wysokości do 1,5 m, z ażurowymi przęsłami na filarach;

12) w terenach elementarnych Z.A.2054.KD.G i Z.A.2055.KD.Z dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących o wymiarach powierzchni ekspozycji:

   a) 1,2 m x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 50 m,

   b) 3,6 m x 2,5 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 5,5 m w odstępach nie mniejszych niż 100 m;

13) w terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami KD.L i KD.D dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących o wymiarach powierzchni ekspozycji 1,2 m x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 50 m;

14) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących w terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW;

15) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji istniejących tablic reklamowych, urządzeń reklamowych wolno stojących oraz słupów reklamowych;

16) w obszarze planu dopuszcza się sytuowane na obiektach budowlanych i wiatach przystankowych:

   a) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe o powierzchni do 2,2 $m^2$,

   b) szyldy jednostronne o powierzchni do 0,3 $m^2$ instalowane na elewacjach w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;

17) szyldy, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe nie mogą zakłócać warunków mieszkaniowych;

18) na słupach oświetleniowych zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, szyldów i urządzeń technicznych - z zastrzeżeniem pkt 19;

19) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice reklamowe zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne oraz materiały wyborcze;

20) dopuszcza się zainwestowanie i użytkowanie niespełniające ustaleń planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;

21) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;

22) na całym obszarze chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne z wyłączeniem:

   a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne, pchli targ itp.,

   b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,

   c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;

23) dopuszcza się wiaty i kioskowiaty jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;

24) do tymczasowych obiektów budowlanych nie zalicza się wiat i kioskowiat zlokalizowanych jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;

25) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

26) 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 wejść do pomieszczeń technicznych;

27) w nowej zabudowie dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m; linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp, elementów wspartych na słupach;

28) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji obiektów o wartościach zabytkowych w rozumieniu planu wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

29) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:

a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,

b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wzwyż -6,0 m,

c) magistrali cieplnej o średnicy 2 x 700 mm – 3,20 m;

30) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu:

a) kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m,

b) magistrali cieplnej 2,0 m;

31) dopuszcza się docieplenie budynków wykraczające poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic, z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków;

32) dopuszcza się lokalizację wiat wyłącznie w obszarach ograniczonych liniami zabudowy;

33) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:

a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii ) dla wysokiego napięcia WN,

b) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;

34) 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;

35) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolno stojącej min. 800 m2,

- dla budynku w zabudowie bliźniaczej min. 400 m2,

- dla budynku w zabudowie szeregowej min. 300 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych:

- dla zabudowy wolno stojącej od 18 m do 26 m,

- dla budynku w zabudowie bliźniaczej od 12 m do 16 m,

- dla budynku w zabudowie szeregowej od 6 m do 10 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

3) w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MW,U obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

4) w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem UK, UZ, UO, UO,MZ i UZ,MZ oraz UZ,UO obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki: 3000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych: 35 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących oraz 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 główną (fragment obwodnicy śródmiejskiej) zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy, która stanowi element układu podstawowego miasta,

b) ulicę zbiorczą (Arkońska), zlokalizowaną poza obszarem planu, wzdłuż jego południowo zachodniej granicy, która stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego miasta,

c) ulicę zbiorczą (Chopina), zlokalizowaną poza obszarem planu, wzdłuż jego północno – wschodniej granicy, która stanowi element układu podstawowego miasta,

d) ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem Z.A.2057.KD.L, zapewniającą połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,

e) ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem Z.A.2058.KD.L, zapewniającą połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta;

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 7, 8 i 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia 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 przedsięwzięcia;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

| L.p. | Obiekt lub teren | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych – | Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| 1. | Budynki mieszkalne jednorodzinne | 2mp /1 mieszkanie | nie określa się | nie określa się |
| 2. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1mp /1 mieszkanie | 2mp/100 mieszkań | 0,5mp/1 mieszkanie |
| 3. | Hotele, pensjonaty | 2,5mp/10 miejsc hotelowych | 1mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp na obiekt | 2,5mp/100 miejsc hotelowych |
| 4. | Domy studenckie, hotele pracownicze | 2mp /10 łóżek | 1mp / 1 obiekt | 1,5mp / 10 łóżek |
| 5. | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych | 1mp / 10 łóżek | 0,5mp / 10 łóżek | 2mp / 100 łóżek |
| 6. | Schroniska młodzieżowe | 1mp / 10 łóżek | 1mp / 1 obiekt | 2,5mp / 100 łóżek |
| 7. | Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$ | 2,5mp / 100 $m^2$ | 1mp / 400 $m^2$ powierzchni sprzedaży | 2mp / 100 $m^2$ pow. sprzedaży |
| 8. | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 2mp / 10 miejsc konsumpcyjnych | 1mp /100 miejsc konsumpcyjnych | 3mp / 100 $m^2$ pow. całkowitej |
| 9. | Biura, urzędy, banki | 2mp / 100 $m^2$ | 1mp / 2000 $m^2$ pow. użytkowej | 1,6mp / 100 $m^2$ pow. użytkowej |
| 10. | Przychodnie | nie mniej niż 2mp / 1 gabiet | 1mp / 5 gabinetów | 0,2 / 1 gabinet |
| 11. | Kościoły, kaplice | 1mp / 20 miejsc siedzących | 2mp / 1 obiekt | nie określa się |
| 12. | Domy kultury | 4mp/100osób korzystających jednocześnie | 1mp/100osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2mp | 2mp / 100 $m^2$ pow. całkowitej |
| 13. | Kina, teatry | 20mp/100 miejsc siedzących | 1mp / 200 miejsc siedzących | 5mp/100 miejsc siedzących |
| 14. | Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp. | 20mp / 100 osób | 1mp / 100 osób | 0,6mp/100 $m^2$ pow. użytkowej |
| 15. | Szkoły podstawowe i gimnazja | 1mp / 1 salę dydaktyczną | 1mp / szkołę | 4,5 mp/salę dydaktyczną |
| 16. | Szkoły średnie i zawodowe | 1mp / 1 salę dydaktyczną + 1mp / 10 uczniów powyżej 18 lat | 1mp / szkołę | 4,5 mp/salę dydaktyczną |
| 17. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne | 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie | 1mp/100 studentów przebywających jednocześnie | 15mp/100 studentów przebywających jednocześnie |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18. | Placówki opiekuńczo – wychowawcze | 1mp / 5 zatrudnionych | nie określa się | nie określa się |
| 19. | Biblioteki | 1mp / 20 korzystających jednocześnie | 1mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1mp | 2mp / 100 $m^2$ pow. całkowitej |
| 20. | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | 2mp / 25 dzieci | 1mp / obiekt | 1mp, ale minimum 2mp / 25 dzieci |
| 21. | Szpitale, kliniki | 4mp / 10 łóżek | 2mp / 100 łóżek | 2mp / 10 łóżek |
| 22. | Rzemiosło | 2mp / 10 zatrudnionych | 1mp/50 zatrudnionych | 0,5mp / 10 zatrudnionych |
| 23. | Hale sportowe (bez miejsc dla widzów) | 2mp/10osób korzystających jednocześnie | 1mp/obiekt | 1,5mp / 10 osób korzystających jednocześnie |
| 24. | Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie fitness) | 2mp/10 korzystających jednocześnie | 1mp/50 osób korzystających jednocześnie | 1,5mp / 10 osób korzystających jednocześnie |
| 25. | Inne obiekty rekreacyjno –sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne | 2mp/10osób korzystających jednocześnie | 1mp / 100 osób korzystających jednocześnie | 1,5mp / 10 osób korzystających jednocześnie |
| 26. | Korty tenisowe | 4+1 mp na 10 widzów | 1mp / kort | 1mp / 100 miejsc |
| 27. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) | 4mp / 1 kort | nie określa się | nie określa się |
| 28. | Sale konferencyjne | 10mp /100 miejsc | 0,5mp / 100 miejsc | 2,5mp / 100 miejsc |
| 29. | Ogród botaniczny | 1mp / 5 użytkowników | 1mp / ogród | 2,5mp / 1000 $m^2$ |
| 30. | Usługi różne | 1mp / 100 $m^2$ pow. użytkowej | 1mp / 500 $m^2$ pow. użytkowej | 0,2mp/100 $m^2$ 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 zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

7) 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;

8) 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;

9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

   a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

   b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),

   c) punktów gastronomicznych,

d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

10) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy chyba, że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

11) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:

   a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz ciągu pieszo-jezdnego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

   b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

   c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Broniewskiego, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów oraz w ulicach Arkońskiej i Chopina położonych poza obszarem planu;

3) system wodociągowy należy realizować:

   a) z zapewnieniem 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 ogólnospławną i sanitarną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ul. Tatrzańskiej, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów, Wszystkich Świętych oraz w ulicach Arkońskiej i Chopina położonych poza obszarem planu;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ul. Tatrzańskiej, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów oraz w ulicach Arkońskiej, Chopina, Wszystkich Świętych położonych poza obszarem planu oraz do cieku Warszewiec po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji 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, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m2, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym

odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

10) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych;

11) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą;

12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

13) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;

14) 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 cieplne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;

15) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

16) 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;

17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;

18) w zasięgach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

19) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

21) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;

23) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, cieplna -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;

25) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

### § 7. Teren elementarny Z.A.2001.MN

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

   a) wolno stojąca,

   b) bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu kolidującego z przyszłą zabudową terenu.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Podleśnej i Świerkowej,

   b) 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Chopina;

3) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

5) dopuszcza się nadbudowę budynków o dachach płaskich wyłącznie dachami stromymi;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

   a) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Podleśnej i Świerkowej: 0,2 – 0,5,

   b) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Chopina: 0,2 – 0,7;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

   a) dla zabudowy wolno stojącej 500 $m^2$,

   b) dla zabudowy bliźniaczej 300 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2062.KD.D oraz ulicy Chopina położonej poza granicami planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z. A.2061.KD.D, Z.A.2062.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 8. Teren elementarny Z.A.2002.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Podleśnej,

b) 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Chopina;

3) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

5) dopuszcza się nadbudowę budynków o dachach płaskich wyłącznie dachami stromymi;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Podleśnej: 0,2 – 0,5,

b) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Chopina: 0,2 – 0,7;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$;

9) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2076.KDW oraz ulicy Chopina zlokalizowanej poza granicami planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2076.KDW, Z.A.2077.KDW lub spoza obszaru planu.

**§ 9. Teren elementarny Z.A.2003.UO**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni terenu elementarnego;

2) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, drzewiasto – krzewiastej o szerokości min. 3 m, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 45%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 10,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,0;

5) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych z niezbędnymi dla ich obsługi obiektami tymczasowymi i elementami małej architektury;

6) dopuszcza się zabudowę tymczasową, parterową o wysokości do 4,5 m;

7) do zachowania obiekt infrastruktury technicznej obrony cywilnej: syrena miejskiego systemu alarmowego zlokalizowana na dachu budynku szkoły przy ul. Wojciechowskiego 50;

8) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2064.KD.D, Z.A.2076.KDW, Z.A.2078.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2064.KD.D, Z.A.2076.KDW, Z.A.2077.KDW, Z.A.2078.KD.D, Z.A.2009.MW,U.

**§ 10. Teren elementarny Z.A.2004.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 $m^2$;

8) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu przy ul. Podleśnej 13:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe i lukarny o parametrach lukarn istniejących,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2063.KD.D, Z.A.2076.KDW, Z.A.2064.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2063.KD.D, Z.A.2064.KD.D, Z.A.2076.KDW.

**§ 11. Teren elementarny Z.A.2005.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2062.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2062.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 12. Teren elementarny Z.A.2006.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2063.KD.D, Z.A.2064.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2063.KD.D, Z.A.2064.KD.D.

**§ 13. Teren elementarny Z.A.2007.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m kryte dachami płaskimi;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,05;

5) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 6;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 $m^2$;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Sopockiej 5, 7, 9 i 11, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: Z.A.2071.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2071.KD.D.

**§ 14. Teren elementarny Z.A.2008.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) przeznaczenie wydzielenia 1.MN: zabudowa bliźniacza;

3) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

4) na działce nr 100 z obrębu 2034 dopuszcza się lokalizację żłobka.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25% z wyłączeniem terenu 1.MN, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 40%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 - 0,5 z zastrzeżeniem pkt 5;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej dla wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 0,1 – 0,7;

6) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 7;

7) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi;

8) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

9) część terenu objęty strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2064.KD.D, Z.A.2065.KD.D, Z.A.2078.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2064.KD.D, Z.A.2065.KD.D, Z.A.2078.KD.D, Z.A.2008.MN.

**§ 15. Teren elementarny Z.A.2009.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) przeznaczenie wydzielenia 1.ZN: zieleń naturalna.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) w terenie wydzielenia 1.ZN, w obszarze istniejących skarp zagrożonych procesami osuwiskowymi zakazuje się prowadzenia działalności powodującej uruchomienie tych procesów, w szczególności prowadzenia uzbrojenia podziemnego i innych prac budowlanych naruszających stabilność skarp w strefach potencjalnych ruchów masowych.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się budynki:

a) garażowe o maksymalnej wysokości 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) gospodarcze o wysokości do 3 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8 - 1,5;

5) budynki kryte dachami płaskimi;

6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 $m^2$;

8) zakazuje się lokalizacji nowych miejsc postojowych oraz zabudowy, w tym tymczasowej w pasie o szerokości 10,0 m od granicy terenu elementarnego Z.A.2010.ZN;

9) teren objęty strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2078.KD.D, Z.A.2077.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2078.KD.D, Z.A.2077.KDW, Z.A.2009.MW,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

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

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

**§ 16. Teren elementarny Z.A.2010.ZN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, strumień Warszewiec;

2) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii w pawilonie handlowym przy ul. Wiosny Ludów.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego;

2) nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu wraz ze strumieniem;

3) 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 kanalizacji strumienia.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszcza się wyposażenie terenu w ciąg pieszy z miejscami wypoczynkowymi: ławki, schody, mostki, terenowe urządzenia rekreacyjne itp.;

3) dopuszcza się funkcjonowanie pawilonu handlowego, zlokalizowanego w rejonie ul.Wiosny Ludów/ Chopina w bezpośrednim sąsiedztwie strumienia Warszewiec;

4) obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy i kubatury pawilonu, o którym mowa w pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) przy przebudowie elewacji dopuszcza się wysunięcie nowego lica elewacji poza nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie do 25 cm;

6) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2077.KDW, poprzez teren Z.A.2009.MW,U oraz ulicy Chopina (poza granicami planu).

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku Warszewiec;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów drogowych;

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

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 17. Teren elementarny Z.A.2011.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie elementarnym: 25 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,25;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 $m^2$;

6) teren objęty strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2057.KD.L;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2009.MW,U, Z.A.2011.U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 18. Teren elementarny Z.A.2012.KG**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 6 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,7;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) teren objęty strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.A.2065.KD.D, Z.A.2078.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2065.KD.D, Z.A.2078.KD.D;

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

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

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 19. Teren elementarny Z.A.2013.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2064.KD.D, Z.A.2065.KD.D, Z.A.2066.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2064.KD.D, Z.A.2065.KD.D, Z.A.2066.KD.D, Z.A.2013.MN;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 20. Teren elementarny Z.A.2014.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 $m^2$;

2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2066.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i sieci elektroenergetycznych.

**§ 21. Teren elementarny Z.A.2015.ZP**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu elementarnego;

2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, naziemnych urządzeń sportowo rekreacyjnych;

3) do czasu realizacji zieleni parkowej dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu w formie ogrodów przydomowych bez prawa zabudowy obiektami ogrodowymi, gospodarczymi i wiatami.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2066.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2066.KD.D.

**§ 22. Teren elementarny Z.A.2016.MN**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) na terenie wydzielenia 1.ZP: zieleń urządzona, skwer.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 25% dla zabudowy wolno stojącej,

b) 30% dla zabudowy bliźniaczej;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 0,2 – 0,5 dla zabudowy wolno stojącej,

b) 0,2 – 0,6 dla zabudowy bliźniaczej;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Malinowej 1, 2, 3, 4a, 6, 7, 8, oznaczonych na rysunku:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) na terenie 1.ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury typu ławki, śmietniki, lampy itp.

10) dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych garaży, wbudowanych w skarpy na działkach 118, 119, 120/8, 121, 124 i 125 z obrębu 2034, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla garaży.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2066.KD.D, Z.A.2067.KD.D;

2) dopuszcza się obsługę działki 117/9 z obrębu 2034 z terenu Z.A.2082.KP;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2056.KD.D, Z.A.2066.KD.D, Z.A.2067.KD.D, Z.A.2082.KP;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 23. Teren elementarny Z.A.2017.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Podleśnej 40, 42 i 44, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania obiektu i dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2075.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2061.KD.D, Z.A.2075.KDW, Z.A.2082.KP;

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 24. Teren elementarny Z.A.2018.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) zabudowa wielorodzinna w granicach działki nr 6/10 w obrębie 2033, przy ul. Rajskiej 8.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2060.KD.D, Z.A.2061.KD.D, Z.A.2075.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2060.KD.D, Z.A.2061.KD.D, Z.A.2075.KDW, Z.A.2018.MN;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 25. Teren elementarny Z.A.2019.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2075.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2060.KD.D, Z.A.2075.KDW, Z.A.2082.KP.

**§ 26. Teren elementarny Z.A.2020.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 25%,

b) dla zabudowy bliźniaczej 30%,

c) dla zabudowy szeregowej 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 0,4 – 0,7,

b) dla zabudowy bliźniaczej 0,8 – 0,9,

c) dla zabudowy szeregowej 0,8 – 1,05;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 $m^2$;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Milewskiego 1, 3 i 5, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2059.KD.D, Z.A.2060.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2059.KD.D, Z.A.2060.KD.D oraz spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 27. Teren elementarny Z.A.2021.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) dopuszcza się lokalizację usług na działkach nr 47/5, 47/4, 48/4, 234, 167/3, 167/2 z obrębu 2033, w tym wolno stojącego sklepu o powierzchni sprzedaży do 100 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 25% dla zabudowy wolno stojącej,

b) 30% dla zabudowy bliźniaczej,

c) 45% dla zabudowy usługowej wymienionej w ust.1 pkt 3;

2) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3:

a) przy dachu stromym maksymalnie 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) przy dachu płaskim maksymalnie 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej wymienionej w ust.1 pkt 3 do 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 0,2 – 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,

b) 0,4 – 0,9 dla zabudowy bliźniaczej,

c) 0,4 – 1,2 dla zabudowy usługowej wymienionej w ust.1 pkt 3;

5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

6) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

7) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje dostosowanie kształtu nowego dachu do dachów już istniejących, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;

8) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 600 $m^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej 400 $m^2$;

10) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego na działce nr 79/2 z obrębu 2033, oznaczonego na rysunku planu, łączącego ulice Szymonowica z ul. Malinową;

11) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Malinowej 13 i 14, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy i pokrycia dachu, rozmieszczenia i kształtu stolarki oraz kompozycji elewacji z wyłączeniem doświetlenia poddasza,

b) dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe i lukarny w typie i o gabarytach lukarn istniejących,

c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2057.KD.L, Z.A.2067.KD.D, Z.A.2068.KD.D, Z.A.2079.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2056.KD.D, Z.A.2067.KD.D, Z.A.2068.KD.D, Z.A.2079.KDW, Z.A.2021.MN;

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 28. Teren elementarny Z.A.2022.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4:

a) przy dachu stromym maksymalnie 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) przy dachu płaskim maksymalnie 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje dostosowanie kształtu nowego dachu do dachów już istniejących, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;

4) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 - 0,75;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi od strony ulicy Malinowej.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2067.KD.D, Z.A.2079.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2067.KD.D, Z.A.2079.KDW;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 29. Teren elementarny Z.A.2023.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) na działkach nr 216, 217 i 218 z obrębu 2033 dopuszcza się lokalizację usług, z wyłączeniem usług handlu.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:

a) przy dachu stromym maksymalnie 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) przy dachu płaskim maksymalnie 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje dostosowanie kształtu nowego dachu do dachów już istniejących, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży oraz wejść do budynków mieszkalnych;

4) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 - 0,75;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) dopuszcza się doświetlenie poddaszy od strony ulic wyłącznie oknami połaciowymi;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej 600 m$^2$;

9) na działkach nr 91/6, 91/7, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/14, 91/16, 91/17, 91/18, 91/19, 91/20, 91/21, 91/22, 91/23, 91/24, 91/25, 91/26, 93 z obrębu 2033:

   a) zakazuje się zabudowy kubaturowej,

   b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

   c) dopuszcza się użytkowanie terenu w formie ogrodów przydomowych bez prawa zabudowy obiektami ogrodowymi i gospodarczymi typu szklarnie, altany i wiaty;

10) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego na działce nr 92 z obrębu 2033, oznaczonego na rysunku planu, łączącego ulice Zdrojową z ul. Szymonowica.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2057.KD.L, Z.A.2068.KD.D, Z.A.2069.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2056.KD.D, Z.A.2068.KD.D, Z.A.2069.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 30. Teren elementarny Z.A.2024.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m$^2$;

3) przeznaczenie terenu 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

   a) 25% dla zabudowy wolno stojącej,

   b) 30% dla zabudowy bliźniaczej,

   c) 35% dla zabudowy szeregowej;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) budynki kryte dachami stromymi;

4) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m, kryte dachami płaskimi;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 0,4 – 0,75,

b) dla zabudowy bliźniaczej 0,8 – 0,9,

c) dla zabudowy szeregowej 0,8 – 1,05;

6) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje dostosowanie kształtu nowego dachu do dachów już istniejących, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 600 $m^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej 400 $m^2$,

c) dla zabudowy szeregowej 300 $m^2$;

9) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego na działce nr 35 z obrębu 2033, oznaczonego na rysunku planu, łączącego ulice Wojciechowskiego z ul. Milewskiego;

10) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu przy ul. Wojciechowskiego 8:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy i pokrycia dachu, rozmieszczenia i kształtu stolarki oraz kompozycji elewacji z wyłączeniem doświetlenia poddasza,

b) dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe i lukarny w typie i o gabarytach lukarn istniejących,

c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku od strony ulicy Wojciechowskiego,

d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2059.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2059.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 31. Teren elementarny Z.A.2025.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2059.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;

2) teren w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 32. Teren elementarny Z.A.2026.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

a) wolno stojąca,

b) bliźniacza,

c) szeregowa;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) zabudowa wielorodzinna w granicach działek nr 214 i 1/97 w obrębie 2033, przy ul. Zdrojowej 1 i 1a.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 25% dla zabudowy wolno stojącej,

b) 30% dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

c) 40% dla terenu obejmującego działki nr 214 i 1/97 z obrębu 2033;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 - 0,9 z zastrzeżeniem pkt 4;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nr 214 i 1/97 z obrębu 2033: 0,8 – 1,2;

5) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 6;

6) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi lub stromymi;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Zdrojowej 1, 1a i 9 oraz ul. Ks. Borysa 3 i 5, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 800 $m^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej 600 $m^2$,

c) dla zabudowy szeregowej 400 $m^2$,

d) dla zabudowy wielorodzinnej 1000 $m^2$;

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2069.KD.D, Z.A.2070.KD.D, Z.A.2072.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2069.KD.D, Z.A.2070.KD.D, Z.A.2072.KD.D.

**§ 33. Teren elementarny Z.A.2027.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

a) wolno stojąca,

b) bliźniacza,

c) szeregowa;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 25%,

b) dla zabudowy bliźniaczej 30%,

c) dla zabudowy szeregowej 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1,05;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi lub stromymi o wysokości do 3 m;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Ks. Borysa 2, ul. Tatrzańskiej 6 i 8, ul. Sopockiej 13, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej 800 $m^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej 600 $m^2$,

c) dla zabudowy szeregowej 400 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2070.KD.D, Z.A.2071.KD.D, Z.A.2072.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2070.KD.D, Z.A.2071.KD.D, Z.A.2072.KD.D.

**§ 34. Teren elementarny Z.A.2028.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 4;

4) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi lub stromymi o wysokości do 3 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,05;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Sopockiej 4 i ul. Tatrzańskiej 4, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2056.KD.D, Z.A.2071.KD.D, Z.A.2072.KD.D oraz ulic: Wojciechowskiego oraz Arkońskiej (poza granicami planu);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2071.KD.D, Z.A.2072.KD.D, Z.A.2056.KD.D lub spoza obszaru planu.

**§ 35. Teren elementarny Z.A.2029.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) na działce nr 212 z obrębu 2033 dopuszcza się lokalizację usług zdowia, opieki i pomocy społecznej.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się parterowe budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 3 m kryte dachami płaskimi;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 3;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6 – 1,05;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 8 lit.e;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 $m^2$;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Arkońskiej 19, 20, 21, 22, 23, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) do zachowania obiekt infrastruktury technicznej obrony cywilnej: publiczna studnia awaryjna pokazana na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2072.KD.D, ulicy Arkońskiej zlokalizowanej poza granicami planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2072.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;

3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 36. Teren elementarny Z.A.2030.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna do zachowania.

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

1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy 35 $m^2$.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2072.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i sieci elektroenergetycznych;

2) teren w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 37. Teren elementarny Z.A.2031.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) na działce nr 139/16 z obrębu 2033 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

4) dopuszcza się lokalizacje usług wolno stojących o powierzchni zabudowy do 100 $m^2$;

5) na działce nr 236/1 z obrębu 2033 dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1100 $m^2$;

6) przeznaczenie wydzielenia 1.ZP: zieleń urządzona, park.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2 lit.d i pkt 3;

2) na terenie dawnego cmentarza oznaczonego symbolem 1.ZP, będącego obiektem o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:

a) utrzymanie i ochrona układu historycznej kompozycji zieleni,

b) zachowanie ukształtowania terenu,

c) realizacja symbolu upamiętnienia miejsca,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;

3) na działce nr 236/1 z obrębu 2033 zakazuje się pomniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni biologicznie czynnej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 20% z wyłączeniem działki nr 236/1 z obrębu 2033 i wydzielenia 1.ZP;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 60% w granicach działki nr 236/1 z obrębu 2033,

b) 32 $m^2$ w granicach wydzielenia 1.ZP;

3) wysokość istniejącej zabudowy do zachowania, z wyłączeniem garaży;

4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem działki nr 139/52 z obrębu 2033;

5) na działce nr 139/52 z obrębu 2033 maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 12,5 m;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,0 z zastrzeżeniem pkt 7;

7) na działce nr 236/1 z obrębu 2033 wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,4 – 0,6;

8) dopuszcza się lokalizacje garaży w formie:

   a) wolno stojącego, parterowego zespołu o minimum 10 boksach/miejscach postojowych i wysokości do 3 m,

   b) zespołu garaży piętrowych o maksymalnej wysokości zabudowy 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 6,0 m;

9) budynki kryte dachami płaskimi z zastrzeżeniem pkt 10;

10) na działce nr 139/52 z obrębu 2033 budynki kryte dachami stromymi;

11) zakazuje się lokalizacji usług wolno stojących na działkach położonych wzdłuż ul. Arkońskiej, na których zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych;

12) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Arkońskiej 7, 11, 12, 13, 13a, 14a, 15, 16, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

   d) dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej z wyłączeniem budynku przy ul. Arkońskiej 14a,

   e) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   f) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

13) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 12 lit.f;

14) na terenie pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się lokalizacje parkingów, placów zabaw, zieleni, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem z wyłączeniem terenu 1.ZP;

15) na terenie 1.ZP dopuszcza się lokalizacje istniejących parkingów, małej architektury oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;

16) do zachowania obiekt infrastruktury technicznej obrony cywilnej: syrena miejskiego systemu alarmowego zlokalizowana na dachu budynku przy ul. Arkońskiej 7;

17) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2069.KD.D, Z.A.2072.KD.D, ulicy Arkońskiej zlokalizowanej poza granicami planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2069.KD.D, Z.A.2072.KD.D, Z.A.2031.MW,U lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego w pasie technicznym;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;

5) nieczynna pompownia wody – do likwidacji;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

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

8) dopuszcza się lokalizacje nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 38. Teren elementarny Z.A.2032.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,05;

4) budynki kryte dachami stromymi z zastrzeżeniem pkt 5;

5) garaże kryte dachami płaskimi lub stromymi;

6) przy realizacji nowego garażu obowiązuje nawiązanie i ujednolicenie pokrycia dachu do istniejącego, przyległego garażu;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

8) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Zdrojowej 11, 13, 13a, 15, 15a, 17, 17a, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

d) dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami w typie lukarn istniejących,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2069.KD.D, Z.A.2072.KD.D oraz poprzez tereny Z.A.2031.MW,U i Z.A.2088.MW,U;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2069.KD.D, Z.A.2072.KD.D;

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 39. Teren elementarny Z.A.2033.ZP**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, Park Fryderyka Chopina, strumień Warszewiec;

2) przeznaczenie wydzielenia 1.KPJ: ciąg pieszo-jezdny;

3) w pasie 40 metrów od linii rozgraniczającej teren z terenem elementarnym Z.A.2074.KD.D dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gastronomicznego o powierzchni sali konsumpcyjnej do 100 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu elementarnego;

2) nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu wraz ze strumieniem;

3) 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 kanalizacji strumienia;

5) dopuszcza się:

a) małą retencję wodną,

b) niezbędną wycinkę drzew i krzewów, związaną z budową zbiornika retencyjnego i realizacją infrastruktury technicznej;

6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody.

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

1) ustala się ochronę zieleni urządzonej, dla której obowiązuje:

a) utrzymanie historycznego przebiegu alejek parkowych,

b) zachowanie i uczytelnienie historycznej kompozycji zieleni,

c) utrzymanie składu gatunkowego drzew,

d) wycinka wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających historyczną kompozycję zieleni;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

a) obiektów małej architektury,

b) kładek pieszych i mostków nad ciekiem wodnym,

c) obiektów małej retencji wodnej oraz innych obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną strumienia;

3) zakazuje się:

a) wzdłuż linii brzegu strumienia, zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do strumienia w celu jego konserwacji i eksploatacji,

b) lokalizacji podziemnych sieci inżynieryjnych na obszarze rezerwowanym pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa,

c) realizacji sieci inżynieryjnych i innych elementów zagospodarowania terenu w sposób mogący powodować uszkodzenia wartościowego drzewostanu;

4) orientacyjne przebiegi ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu;

5) do zachowania obiekt infrastruktury technicznej obrony cywilnej: ukrycie wolno stojące, oznaczone na rysunku planu;

6) na terenie pod budownictwo ochronne, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizacje placów zabaw, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;

7) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Nie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2073.KD.D, Z.A.2074.KD.D, ulicy Chopina (poza granicami planu);

2) dopuszcza się prowadzenie tras rowerowych;

3) wydzielenie 1.KPJ o szerokości max. 4 m;

4) dopuszcza się obsługę terenu Z.A.2034.U poprzez wydzielenie 1.KPJ.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację strumienia Warszewiec;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów drogowych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont piaskownika;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

**§ 40. Teren elementarny Z.A.2034.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) zakazuje się lokalizacji usług handlu;

3) dopuszcza się lokalizacje do 5 mieszkań.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 20%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6 – 1,2;

4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

5) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu położonym przy ul. Malinowej 1a:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

d) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit.d.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2074.KD.D oraz wydzielenia 1.KPJ w terenie Z.A.2033.ZP;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2074.KD.D, Z.A.2033.ZP;

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

**§ 41. Teren elementarny Z.A.2035.UO, UZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki, usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej;

2) dopuszcza się lokalizacje hoteli.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;

2) pomniki przyrody: trzy cisy pospolite przy ul. Doktora Judyma, oznaczone na rysunku planu, do zachowania.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,8;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych, położonych przy ul. Doktora Judyma 8, 10, 14, 18, 20, 22, 24, 26, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym

   z zastrzeżeniem pkt 5 lit.e,

7) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2074.KD.D, Z.A.2080.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2074.KD.D, Z.A.2080.KDW, Z.A.2035.UO, Z.A.2033.ZP, Z.A.2042.UZ,UO;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej 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.

**§ 42. Teren elementarny Z.A.2036.UO**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 0,9;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit.e;

7) obiekty obrony cywilnej do zachowania: ukrycie wolno stojące pokazane na rysunku planu;

8) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2074.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2074.KD.D, Z.A.2036.UO;

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont piaskownika;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanału deszczowego (skanalizowany odcinek strumienia Warszewiec) w pasie technicznym;

5) dopuszcza się budowę małej elektrowni wodnej;

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

**§ 43. Teren elementarny Z.A.2037.UZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej;

2) dopuszcza się lokalizację miejsca startów i lądowań dla helikopterów ratunkowych;

3) dopuszcza się lokalizacje obiektów handlu i gastronomii, jako funkcji towarzyszącej usługom zdrowia, opieki i pomocy społecznej;

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;

2) od strony ulicy Broniewskiego istniejący szpaler drzew o charakterze alejowym do zachowania i uzupełnienia;

3) dopuszcza się wycinkę wartościowego drzewostanu dla lokalizacji naziemnego miejsca startów i lądowań dla helikopterów ratunkowych.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy do 26 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 2;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych na działce nr 38/3 z obrębu 2036, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu wraz z oryginalnym pokryciem dachów, zasadniczych elementów kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego,

   b) dopuszcza się wymianę stolarki na nową spełniającą normy wskazane dla budynków szpitalnych, z powtórzeniem form historycznych,

   c) obowiązuje w przypadku przebudowy poddasza doświetlenie wyłącznie przez okna połaciowe,

   d) obowiązuje zastosowanie jednorodnego pokrycia dachowego na budynkach szpitala (trzy skrzydła od ul. Arkońskiej),

   e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje utrzymanie istniejącej historycznej formy murowanego ogrodzenia od strony ulicy Arkońskiej, na podmurówce, na filarach w formie czworobocznych słupów murowanych;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a);

8) dopuszcza się maksymalnie 5 obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy do 25 $m^2$ każdy i wysokości do 3,5 m;

9) obowiązuje utrzymanie założeń historycznej kompozycji urbanistycznej, kompozycji zabudowy i zieleni wysokiej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

10) zakazuje się przekształcania historycznego ukształtowania terenu z dopuszczeniem lokalnych, niewielkich zmian tego ukształtowania, służących realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z modernizacją terenu szpitala;

11) obiekty obrony cywilnej do zachowania: ukrycie wolno stojące i studnia awaryjna - zakładowe ujęcie wody, pokazane na rysunku planu;

12) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2058.KD.L, Z.A.2073.KD.D, Z.A.2074.KD.D, ulicy Arkońskiej (poza granicami planu) oraz poprzez teren Z.A.2036.UO;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2058.KD.L, Z.A.2073.KD.D, Z.A.2074.KD.D, Z.A.2037.UZ lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w pasie technicznym, oznaczonych na rysunku planu;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowych ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oczyszczalni ścieków skażonych;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanału deszczowego (skanalizowany odcinek strumienia Warszewiec) w pasie technicznym;

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

8) dopuszcza się lokalizacje nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

9) dopuszcza się realizację sieci cieplnej.

**§ 44. Teren elementarny Z.A.2038.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$;

3) dopuszcza się przekształcenie całego budynku mieszkalnego na usługowy.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 0,7;

4) w obiektach o wartościach zabytkowych położonych przy ul. Zdrojowej 19, 21, oznaczonych na rysunku planu:

   a) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, zasadniczych elementów kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego,

   b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się doświetlenie poprzez okna połaciowe, z zastrzeżeniem pkt 5,

   c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) w budynku przy ul. Zdrojowej 21 dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe lub lukarny od strony działki nr 139/45 z obrębu 2033;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów Z.A.2057.KD.L, Z.A.2073.KD.D,

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2073.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w pasie technicznym, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 45. Teren elementarny Z.A.2039.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 18 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8 – 1,5;

4) budynki kryte dachami płaskimi.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2073.KD.D oraz poprzez teren Z.A.2037.UZ;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2073.KD.D, Z.A.2037.UZ, Z.A.2039.MW,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci cieplnej w nowej lokalizacji.

**§ 46. Teren elementarny Z.A.2040.KS**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu elementarnego;

2) dla naziemnego parkingu obowiązują nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum jedno drzewo na 5 miejsc postojowych;

3) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej wzdłuż granic z terenami Z.A.2038.MW,U i Z.A.2039.MW,U.

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

1) dopuszcza się budowę parkingu w formie obiektu wielopoziomowego;

2) w przypadku budowy parkingu wielopoziomowego:

   a) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż do rzędnej 35,0 m n.p.m.,

   b) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni terenu elementarnego,

   c) dopuszcza się przekrycie parkingu wielopoziomowego dowolnymi stropodachami, bądź dachami o dowolnych parametrach;

3) w przypadku lokalizacji parkingu strzeżonego, dopuszcza się realizację jednego obiektu tymczasowego o powierzchni zabudowy do 15 $m^2$, o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m, krytego dachem płaskim;

4) dopuszcza się budowę zespołu garaży piętrowych;

5) w przypadku budowy zespołu garaży piętrowych dla samochodów osobowych:

   a) maksymalna wysokość zabudowy zespołu garaży: 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 5,0 m od posadzki dolnego poziomu garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu,

   b) obiekty kryte dachami płaskimi,

   c) zespół garaży o jednolitej formie architektonicznej, według powtarzalnego projektu;

6) na części parkingu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2057.KD.L.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2057.KD.L, Z.A.2040.KS;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w pasie technicznym, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 47. Teren elementarny Z.A.2041.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy frontowej od strony ul. Judyma 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wysokość zabudowy nie wyższa niż wysokość zabudowy frontowej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,0 – 1,1;

5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2074.KD.D oraz poprzez teren Z.A.2036.UO;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2074.KD.D, Z.A.2036.UO.

**§ 48. Teren elementarny Z.A.2042.UZ,UO**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, usługi oświaty i nauki;

2) przeznaczenie wydzielenia 1.U: usługi, usługi kultury, usługi sakralne;

3) przeznaczenie wydzielenia 2.ZP: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) istniejąca aleja świerków do zachowania i uzupełnienia.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30% z zastrzeżeniem pkt 7;

2) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 7;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1,2 z zastrzeżeniem pkt 7;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Doktora Judyma 2, 4, 6 i ul. Broniewskiego 19a, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe z zastrzeżeniem pkt e),

e) w budynku przy ul. Broniewskiego 19a dopuszcza się doświetlenie wnętrza poprzez zastosowanie szklanych pokryć dachowych lub innych form doświetleń,

f) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową z wyłączeniem budynku przy ul. Broniewskiego19a,

g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. f;

7) na terenie 1.U:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 $m^2$,

b) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,

c) budynek kryty dachem płaskim,

d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,0 – 0,02;

8) na terenie 2.ZP:

- obowiązuje utrzymanie i ochrona historycznej kompozycji zieleni,
- obowiązuje zachowanie ukształtowania terenu,
- obowiązuje realizacja symbolu upamiętnienia miejsca,
- zakazuje się lokalizacji parkingów i miejsc postojowych,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury związanych z usługą prowadzoną na terenie wydzielenia 1.U typu ławki, krzesła, stoły, parasole itp.;

9) obowiązuje zachowanie ceglanego ogrodzenia cmentarza od ul. Chopina;

10) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2074.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2074.KD.D, Z.A.2033.ZP, Z.A.2042.UZ,UO oraz spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej 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.

**§ 49. Teren elementarny Z.A.2043.UZ,UO**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, usługi oświaty i nauki.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1,2;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Broniewskiego 16, 22, 24, 26, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e;

7) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2046.KD.D oraz Z.A.2089.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2055.KD.Z, Z.A.2058.KD.L, Z.A.2046.KD.D, Z.A.2089.KDW, Z.A.2091.KP, Z.A.2043.UZ,UO lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej 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.

**§ 50. Teren elementarny Z.A.2044.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne**:

Zakazuje się pomniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni biologicznie czynnej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;

3) istniejący wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;

4) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu przy ul. Broniewskiego 20:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów Z.A.2058.KD.L oraz poprzez Z.A.2089.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2089.KDW, Z.A.2044.MW,U;

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

**§ 51. Teren elementarny Z.A.2045.UK**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi sakralne – kościół pw. Św. Kazimierza.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) pomniki przyrody: głaz narzutowy „Niemierzyński Głaz" oraz cztery cisy pospolite, oznaczone na rysunku planu, do zachowania.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna wysokość kościoła 30 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1;

5) budynki kryte dachami stromymi;

6) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu przy ul. Broniewskiego 18:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

   d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

7) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z wyłączeniem pokrycia dachowego kościoła;

8) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L oraz Z.A.2089.KDW;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2089.KDW, Z.A.2091.KP, Z.A.2044.MW,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

**§ 52. Teren elementarny Z.A.2046.KD.D -** *ul. Broniewskiego – kontynuacja*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 18,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn; w przypadku kolizji z planowaną drogą ustala się przeniesienie stacji w teren elementarny Z.A.2048.KS;

3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 53. Teren elementarny Z.A.2047.UO**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 1,05;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2046.KD.D oraz Z.A.2081.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2081.KD.D, Z.A.2091.KP;

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

3) dopuszcza się realizację sieci cieplnej.

**§ 54. Teren elementarny Z.A.2048.KS**

1. **Ustalenia funkcjonalne**:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu elementarnego;

2) obowiązują nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum jedno drzewo na 10 miejsc postojowych.

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

1) w granicach terenu określonego na rysunku planu: teren pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa;

2) na terenie pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację parkingu, zieleni, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;

3) w przypadku lokalizacji parkingu strzeżonego, dopuszcza się realizację jednego obiektu tymczasowego o powierzchni zabudowy do 15 $m^2$, o maksymalnej wysokości zabudowy 3 m, krytego dachem płaskim.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.A.2046.KD.D i Z.A.2081.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2054.KD.G, Z.A.2046.KD.D, Z.A.2081.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 55. Teren elementarny Z.A.2049.UO,MZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki, mieszkalnictwo zbiorowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul, Broniewskiego 8;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 1,05;

4) budynki kryte dachami stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych na działce nr 24/10 z obrębu 2036 położonej przy ul. Broniewskiego, oznaczonych na rysunku planu :

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego oraz formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje utrzymanie istniejącej historycznej formy murowanego ogrodzenia od strony ulicy Broniewskiego, na podmurówce, na filarach w formie czworobocznych słupów murowanych;

7) obowiązuje pokrycie dachu materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e;

8) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2081.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2058.KD.L, Z.A.2081.KD.D;

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

3) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn.

**§ 56. Teren elementarny Z.A.2050.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) zakazuje się lokalizacji usług handlu;

3) zakazuje się rozbudowy funkcji mieszkaniowej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul, Broniewskiego 8;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 1,05;

4) budynki kryte dachami stromymi;

5) w obiekcie o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, położonym przy ul. Broniewskiego 12:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2081.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2054.KD.G, Z.A.2081.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się realizację sieci cieplnej.

**§ 57. Teren elementarny Z.A.2051.UZ,MZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8 - 1,2;

4) budynki kryte dachami stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych, przy ul. Broniewskiego 4 i 6, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2058.KD.L;

2) ustala się dojazd i dojście do terenów: Z.A.2052.UK oraz 2053.UZ,MZ;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2058.KD.L;

2) dopuszcza się realizację sieci cieplnej.

**§ 58. Teren elementarny Z.A.2052.UK**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa sakralna;

2) dopuszcza się lokalizacje niezbędnych obiektów kultu religijnego oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcją terenu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul, Arkońskiej 1;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 1,0;

4) budynki kryte dachami stromymi;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Arkońskiej 1 i 2, oznaczonych na rysunku planu:

   a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego i formy stolarki,

   b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,

   c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynków pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,

   d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

   e) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

   f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w celu dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) obowiązuje pokrycie dachu materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e).

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu Z.A.2058.KD.L, poprzez Z.A.2051.UZ,MZ;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2054.KD.G, Z.A.2052.UK oraz spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się realizację sieci cieplnej.

**§ 59. Teren elementarny Z.A.2053.UZ,MZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy 17,5 m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 1 - 2;

4) budynki kryte dachami płaskimi.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów Z.A.2058.KD.L lub poprzez Z.A.2051.UZ,MZ;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2058.KD.L lub spoza obszaru planu.

**§ 60. Teren elementarny Z.A.2054.KD.G** – *ul. Wszystkich Świętych*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: część drogi publicznej - ulica główna. Część pasa drogowego obwodnicy śródmieścia.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 2;

2) ustala się bogaty program zieleni.

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

Dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie ulicy.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 0 m do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

**§ 61. Teren elementarny Z.A.2055.KD.Z** – *ul. Chopina*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: część drogi publicznej - ulica zbiorcza. Część pasa drogowego ul. Chopina.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie ulicy.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

**§ 62. Teren elementarny Z.A.2056.KD.D** – *ul. Wojciechowskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 12,4 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 63. Teren elementarny Z.A.2057.KD.L** – *ul. Wiosny Ludów*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 2;

2) ustala się bogaty program zieleni.

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

Część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

3) ustala się przebieg dwukierunkowej wydzielonej ścieżki rowerowej wzdłuż wschodniej granicy terenu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali cieplnej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;

5) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonej na rysunku planu;

6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji deszczowej.

**§ 64. Teren elementarny Z.A.2058.KD.L** – *ul. Broniewskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 2;

2) na odcinku pomiędzy ul. Arkońską a terenem elementarnym Z.A.2081.KD.D istniejący szpaler drzew o charakterze alejowym do zachowania i uzupełnienia.

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

1) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;

2) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, minimum jeden pas ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji deszczowej.

**§ 65. Teren elementarny Z.A.2059.KD.D** – *ul. Milewskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 66. Teren elementarny Z.A.2060.KD.D** – *ul. Rajska*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik jednostronny;

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 67. Teren elementarny Z.A.2061.KD.D** – *ul. Podleśna*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 68. Teren elementarny Z.A.2062.KD.D** – *ul. Świerkowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,8 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 69. Teren elementarny Z.A.2063.KD.D** – *ul. Grzybowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,3 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn;

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

**§ 70. Teren elementarny Z.A.2064.KD.D** – *ul. Wojciechowskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni na odcinku od ulicy Rucianej do ulicy Grzybowej;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5 m do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 71. Teren elementarny Z.A.2065.KD.D** – *ul. Grzybowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali cieplnej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 72. Teren elementarny Z.A.2066.KD.D** – *ul. Ruciana*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,8 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 73. Teren elementarny Z.A.2067.KD.D** – *ul. Malinowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 12,1 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 74. Teren elementarny Z.A.2068.KD.D** – *ul. Szymonowica*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 75. Teren elementarny Z.A.2069.KD.D** – *ul. Zdrojowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 76. Teren elementarny Z.A.2070.KD.D** – *ul. Ks. Borysa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 77. Teren elementarny Z.A.2071.KD.D** – *ul. Sopocka*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 78. Teren elementarny Z.A.2072.KD.D** – *ul. Tatrzańska*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 12,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 79. Teren elementarny Z.A.2073.KD.D** – *ul. Zdrojowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali cieplnej;

3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 80. Teren elementarny Z.A.2074.KD.D** – *ul. Dr Judyma*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;

2) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny;

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 81. Teren elementarny Z.A.2075.KDW** – *ul. Podleśna*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;

3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 82. Teren elementarny Z.A.2076.KDW** – *ul. Świerkowa*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 3,5 m, do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 83. Teren elementarny Z.A.2077.KDW** – *ul. Chopina*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu;

2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6,8 m, do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum po stronie zabudowy;

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

**§ 84. Teren elementarny Z.A.2078.KD.D** – *ul. Bartnicza*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu;

2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7,6 m, do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny;

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 85. Teren elementarny Z.A.2079.KDW** – *ul. Szymonowica*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 86. Teren elementarny Z.A.2080.KDW** – *ul. Dr Judyma*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie kamiennej nawierzchni jezdni;

2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

3) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;

3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 87. Teren elementarny Z.A.2081.KD.D** – *ul. Broniewskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

1) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;

2) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 7 m, do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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;

3) dopuszcza się realizację sieci cieplnej i kanalizacji deszczowej.

**§ 88. Teren elementarny Z.A.2082.KP** – *ul. Wojciechowskiego*

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,2 m, do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość ciągu pieszego minimum 2 m;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu do działki nr. 117/9 z obrębu 2034.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 89. Teren elementarny Z.A.2083.GE**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej.

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

Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.2057.KD.L, poprzez teren Z.A.2033.ZP.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej II-go stopnia.

**§ 90. Teren elementarny Z.A.2084.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny;

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 91. Teren elementarny Z.A.2085.KS**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Na części parkingu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.A.2073.KD.D, Z.A.2084.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2073.KD.D, Z.A.2084.KD.D;

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

**§ 92. Teren elementarny Z.A.2086.UZ**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej;

2) dopuszcza się lokalizację przedszkoli.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew stanowiących wartościowy drzewostan kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu w ilości do 5 sztuk.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w pasie szer. 25,0 m wzdłuż ul. Zdrojowej wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi minimum dwuspadowymi z zastrzeżeniem pkt 5 ;

5) od strony ul. Zdrojowej budynki kryte dachami stromymi min. dwuspadowymi;

6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,9;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 800 $m^2$;

8) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: Z.A.2073.KD.D, Z.A.2084.KD.D, Z.A.2074.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2073.KD.D, Z.A.2074.KD.D, Z.A.2084.KD.D Z.A.2033.ZP;

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

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

**§ 93. Teren elementarny Z.A.2087.KS**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 2;

2) do zachowania szpaler klonów wskazanych na rysunku planu.

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

Na części parkingu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: Z.A.2084.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2074.KD.D, Z.A.2084.KD.D.

**§ 94. Teren elementarny Z.A.2088.MW,U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 $m^2$.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lecz nie wyżej niż 10,5 m;

3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) w pasie 20 metrów od granicy z terenem Z.A.2072.KD.D budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych nawiązującym do kąta pochylenia połaci dachu budynku przy ul. Zdrojowej 11;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,05;

6) obowiązuje pokrycie dachu stromego materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym;

7) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: Z.A.2072.KD.D lub/i z terenu Z.A.2031.MW,U;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.A.2072.KD.D, Z.A.2031.MW,U;

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

**§ 95. Teren elementarny Z.A.2089.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie wydzielenia 1.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Wartościowy drzewostan do zachowania.

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

1) w terenie wydzielenia 1.KS ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;

3) wnętrze architektoniczno – krajobrazowe określone na rysunku planu,

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 18,9 m, do 52,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny;

3) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 96. Teren elementarny Z.A.2090.KS**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenem Z.A.2031MW,U.

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

1) na części parkingu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów;

2) część terenu objęta strefą WIII ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: Z.A.2057.KD.L.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.2057.KD.L lub spoza obszaru planu.

**§ 97. Teren elementarny Z.A.2091.KP**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,1 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe

**§ 98.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

**§ 99.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

1) Uchwała Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowgo planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.02 (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z dnia 03 kwietnia 1998 r., Nr 5, poz. 52);

2) zmiana Z.91 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalona uchwałą Nr XVI/520/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r., Nr 2, poz. 16);

3) zmiana Z.92 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalona uchwałą Nr XVI/521/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r., Nr 2, poz. 17);

4) zmiana Z.112 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalona uchwałą Nr XVI/525/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r., Nr 4, poz. 34).

**§ 100.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2017 r.

Załącznik nr 1 - arkusz 1
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Arkońskie - Niemierzyn - szpital" w Szczecinie
0
50
100
metry
LEGENDA:
Z.A.2001.MN
Z.A.2002.MN
Z.A.2003.MN
Z.A.2004.MN
Z.A.2005.MN
Z.A.2006.MN
Z.A.2007.MN
Z.A.2008.MN
Z.A.2009.MN
Z.A.2010.MN
Z.A.2011.MN
Z.A.2012.MN
Z.A.2013.MN
Z.A.2014.MN
Z.A.2015.MN
Z.A.2016.MN
Z.A.2017.MN
Z.A.2018.MN
Z.A.2019.MN
Z.A.2020.MN
Z.A.2021.MN
Z.A.2022.MN
Z.A.2023.MN
Z.A.2024.MN
Z.A.2025.MN
Z.A.2026.MN
Z.A.2027.MN
Z.A.2028.MN
Z.A.2029.MN
Z.A.2030.GE
Z.A.2031.GP
Z.A.2032.MN
Z.A.2033.MN
Z.A.2034.MN
Z.A.2035.MN
Z.A.2036.MN
Z.A.2037.MN
Z.A.2038.MN
Z.A.2039.MN
Z.A.2040.MN
Z.A.2041.MN
Z.A.2042.MN
Z.A.2043.MN
Z.A.2044.MN
Z.A.2045.MN
Z.A.2046.MN
Z.A.2047.MN
Z.A.2048.MN
Z.A.2049.MN
Z.A.2050.MN
Z.A.2051.MN
Z.A.2052.MN
Z.A.2053.MN
Z.A.2054.MN
Z.A.2055.MN
Z.A.2056.MN
Z.A.2057.MN
Z.A.2058.MN
Z.A.2059.MN
Z.A.2060.MN
Z.A.2061.MN
Z.A.2062.MN
Z.A.2063.MN
Z.A.2064.MN
Z.A.2065.MN
Z.A.2066.MN
Z.A.2067.MN
Z.A.2068.MN
Z.A.2069.MN
Z.A.2070.MN
Z.A.2071.MN

Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2017 r.

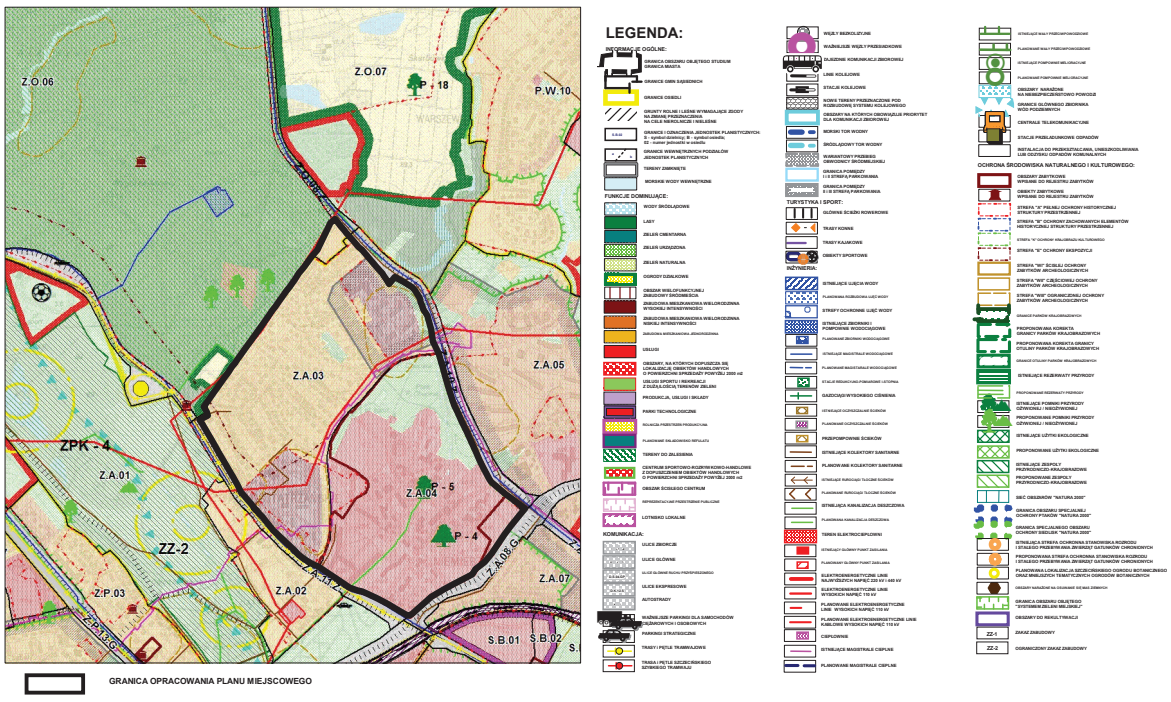
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2017 r.

**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Arkońskie - Niemierzyn - szpital" w Szczecinie.**

**skala 1 : 10 000**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn - szpital" 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 | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Z.A.2046.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa; budowa jezdni i chodnika; budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |
| 2. | Z.A.2056.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa chodnika. |
| 3. | Z.A.2057.KD.L | Droga publiczna – ulica lokalna;<br>budowa jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej. |
| 4. | Z.A.2059.KD.D | Droga publiczna ulica dojazdowa;<br>budowa chodnika. |
| 5. | Z.A.2062.KD.D | Droga publiczna ulica dojazdowa; budowa pieszo – jezdni;<br>budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |
| 6. | Z.A.2069.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa chodnika. |
| 7. | Z.A.2073.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |
| 8. | Z.A.2074.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |
| 9. | Z.A.2081.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |
| 10. | Z.A.2084.KD.D | Droga publiczna – ulica dojazdowa;<br>budowa jezdni i chodnika;<br>budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. |

**§ 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 „Arkońskie – Niemierzyn – szpital" 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.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn - szpital" w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie odbyło się w terminie od 02.12.2016 r. do 22.12.2016 r. W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu, wniesiono 3 uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 27.01.2017 r.

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

1) Uwaga dotycząca wprowadzenia do ustaleń projektu planu "zakazu nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z realizacją zabudowy, parkingów i dojazdów".

   **Uwaga uwzględniona.** Do ustaleń ogólnych wprowadzono zapis zakazujący nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z realizacją zabudowy, parkingów i dojazdów.

2) Uwagi dotyczą zmiany przeznaczenia terenów Z.A.2086.UZ (działka inwestycyjna), Z.A.2087.KS, Z.A.2085.KS (planowane parkingi) oraz Z.A.2084.KD.D (planowana droga) na tereny zieleni parkowej w celu powiększenia Parku Chopina.

   **Uwagi nieuwzględnione.** Ustalenie w projekcie planu dwóch parkingów w rejonie ul. Judyma stanowi odpowiedź na rosnące potrzeby parkingowe związane z obsługą zarówno istniejących, jak i planowanych usług oświaty oraz usług zdrowia i opieki społecznej.

   Postępujący proces rozbudowy szpitala jak również rozszerzanie zakresu usług medycznych oraz innych usług świadczonych w zakresie zdrowia i opieki społecznej, jak również usług oświaty spowoduje znaczny wzrost zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Z tego powodu utrzymano wskazane w projekcie planu dwa tereny o symbolach Z.A.2087.KS i Z.A.2085.KS na parkingi. Planowana droga (teren elementarny Z.A.2084.KD.D) łącząca ul. Zdrojową z ul. Judyma przyczyni się do znacznej poprawy funkcjonowania istniejącego układu komunikacyjnego, który już na obecnym etapie zainwestowania terenów jest niewystarczający. Ulica Judyma, jak również ul. Zdrojowa są drogami bez przejazdu. Połączenie ul. Zdrojowej z ul. Judyma pozytywnie wpłynie na udrożnienie ruchu w tym rejonie. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie tylko zachowują i chronią cały obszar Parku Chopina, ale również powiększają jego granice. Teren zielony między boiskiem do gry, a ul. Zdrojową stanowi działkę inwestycyjną nr 3/42 z obrębu 2036. Obecnie jest to obszar porośnięty w dużej mierze drzewami pochodzącymi z samosiewu, spory ich procent to podrost (m.in. klonów, buków). Zachowały się także wiekowe, zdziczałe już drzewa owocowe. Z uwagi na brak pielęgnacji terenu, wiele drzew odznacza się złym stanem zdrowotnym. Gęste pokrycie tego terenu krzewami powoduje, że teren jest mało atrakcyjny i nie użytkowany przez osoby odwiedzające Park Chopina, dlatego też pozostawiono wskazanie terenu Z.A.2086.UZ z przeznaczeniem na usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – szpital” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr LII/1359/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – szpital”.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 75,94 ha, ograniczony od północy terenami leśnymi przy ul. Chopina, od zachodu ul. Arkońską i Lasem Arkońskim, od południa ul. Arkońską i Wszystkich Świętych, od wschodu ul. Chopina, położony na obszarze osiedla Arkońskie - Niemierzyn w dzielnicy Zachód. W obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, enklawy zabudowy wielorodzinnej przy ul. Wiosny Ludów i Arkońskiej, tereny mieszkalnictwa zbiorowego, teren szpitala przy ul. Arkońskiej, tereny usług w zakresie zdrowia, opieki i pomocy społecznej, oświaty, usługi sakralne, tereny niezabudowane, park Chopina oraz system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

Ważniejsze cele planu to ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego, ochrona historycznej kompozycji zespołu zabudowy wraz z zadrzewieniem i układem ciagów komunikacyjnych, ochrona potoku Warszewiec oraz ustalenie docelowego układu dróg publicznych i dróg wewnętrznych obsługujących obszar opracowania.

### 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.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej, w którym określono m.in. minimalną pow. biologicznie czynną 50% pow. działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 25%, bliźniaczej 30% i szeregowej 35% oraz dla zabudowy usługowej wolno stojącej 35%, a w innych przypadkach 40%. Wyznaczono linię zabudowy określającą obszar sytuowania nowej zabudowy, powiększono obszar zieleni urządzonej (Park Chopina), wprowadzono zasady zagospodarowania i ograniczenia podziału nieruchomości w celu zachowania charakteru osiedla.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 9,5 m do 12,5 m, intensywność zabudowy, kształty dachów (dachy strome) - dla całego obszaru zainwestowania za wyjątkiem wybranych terenów usługowych oraz budynków gospodarczych lub garażowych, gdzie dopuszczono dachy płaskie oraz określono elementy małej architektury - ogrodzenia wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych o wys. od 1,1 m do 1,6 m.

#### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny i architektura obiektów historycznych. Wprowadzana nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej lub jej kontynuację, co pozwoli na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla i zachowanie walorów krajobrazowych. O wysokich walorach krajobrazowych przesądza ukształtowanie terenu i duży udział terenów zieleni, w tym zieleni parkowej i starodrzewu w której osadzona jest zabudowa historyczna. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu, wskazało zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z już istniejącą zabudową i określonymi uwarunkowaniami. Do planu wprowadzono ustalenia

ekologiczne pozwalające na utrzymanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych na całym obszarze opracowania.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym stwierdzono występowanie form objętych ochroną w rozumieniu art. 6 z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Wyróżniono pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej w tym siedem cisów pospolitych objętych ochroną częściową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r., w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz głaz narzutowy będący nieożywioną formą pomnika przyrody.

W granicach planu występują stanowiska sieweczki rzecznej i pliszki górskiej. Ponadto w trakcie wizji terenowej zaobserwowano puszczyka. W związku z tym w planie wprowadzono zapis mający na celu ochronę wyżej wymienionych gatunków.

W obszarze analizowanego planu nie przewiduje się wystąpienia i nie występują znaczące oddziaływania. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, nie stwierdza się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarze planu. Dopuszczalne poziomy zanieczyszczeń powietrza na analizowanym terenie również nie zostały przekroczone (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku).

Dzięki ustaleniom planu ulegnie poprawie jakość życia mieszkańców. Pozytywny wpływ na warunki życia będzie miało zachowanie ogólnodostępnych terenów zieleni parkowej. Dla mieszkańców osiedla zieleń parkowa stanowi dogodne miejsce wypoczynku i rekreacji.

Na obszarze planu pomiędzy gruntami budowlanymi, na niewielkich powierzchniach, występują użytki rolne klasy IV, czyli grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

Grunty leśne w obszarze planu nie występują.

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

W granicach planu ustalono strefę konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz trzy obszary objęte strefą WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, na których obowiązuje prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

W granicach planu występują obszary wpisane do rejestru zabytków (nr rejestru 1035, Decyzja nr KI.III.5340/4/84 z dnia 10.04.1984 r.) określone na rysunku planu, obejmujące zespół urbanistyczny dawnego zakładu opiekuńczego i szpitala przy ulicach Arkońskiej i Broniewskiego a także obiekty o wartościach zabytkowych chronione planem z uwagi na zachowane wartościowe cechy zabudowy historycznej do których należą obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym obszar cmentarza przy ul. Tatrzańskiej. Ochronie podlega historyczna kompozycja zespołu zabudowy wraz z zadrzewieniem i układem ciągów komunikacyjnych.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji 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 zapewniająca wodę w warunkach specjalnych np. w przypadku skażenia, klęsk żywiołowych itp. Wprowadzono możliwość niezbędnej rozbudowy budynków oraz przekształcanie elewacji wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania obiektu i dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Obszar planu położony jest w zainwestowanej części osiedla, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i sieci inżynieryjnych (wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej). Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości poprzez wyeliminowanie istniejących form tymczasowego użytkowania, jak również polepszenie warunków związanych z komunikacją terenu. Ustalenia planu umożliwią prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami, co spowoduje większą atrakcyjność tych gruntów i wykorzystanie ich zgodnie z zamierzeniami właścicieli i z obecnymi trendami w obrocie nieruchomościami.

Ustalenia planu poprzez utrwalenie zastanych wartości i ochronę terenów zieleni, jak również usprawnienie obsługi komunikacyjnej obszaru podnoszą ogólną atrakcyjność i wartość nieruchomości. Dopuszczenie obsługi terenów Z.A. 2043.UZ,UO, Z.A.2047.UO oraz Z.A.2048.KS ze skrzyżowania na obwodnicy śródmiejskiej stwarza możliwość inwestowania na gruntach miejskich i podnosi wartość tych gruntów.

**2.7. Prawo własności.**

Struktura własności w trzech obszarach planu jest zróżnicowana - grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, właścicieli prywatnych oraz wieczystych użytkowników.

Plan nie ingeruje w prawo własności. Niezbędne regulacje układu drogowego zostały przeprowadzone z poszanowaniem prawa własności i ich wprowadzenie na gruntach należących do gminy. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do uwarunkowań konserwatorskich i istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów. Władztwo planistyczne gminy ograniczone zostało do niezbędnego minimum.

**2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze planu wyznaczono 3 obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Wskazano lokalizację studni awaryjnej zapewniającą wodę w warunkach specjalnych. Wskazano syreny miejskiego systemu alarmowego oraz trzy ukrycia.

**2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego poprzez:

a)powiększenie obszaru parku Chopina – terenu ogólnodostępnego dla wszystkich mieszkańców osiedla,

b)wskazanie nowych dróg niezbędnych dla prawidłowej komunikacji osiedla,

c) uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska (wartościowy obszar przyrodniczy powiązany poprzez ciek Warszewiec i zieleń wysoką z sąsiednimi terenami leśnymi, cały obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej), przez które rozumie się również zapewnienie odpowiednich warunków dla życia ludzi;

d) ochrona wartości przyrodniczych (ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej).

Realizacja ustaleń planu będzie wpływać na przestrzeń publiczną zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym dla całego miasta.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych

dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice Arkońska, Chopina i Wszystkich Świętych.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Broniewskiego, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów oraz w ulicach Arkońskiej i Chopina położonych poza obszarem planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ul. Tatrzańskiej, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów, Wszystkich Świętych oraz w ulicach Arkońskiej i Chopina położonych poza obszarem planu. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ul. Tatrzańskiej, Wojciechowskiego, Wiosny Ludów oraz w ulicach Arkońskiej, Chopina, Wszystkich Świętych położonych poza obszarem planu oraz do cieku Warszewiec po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 $m^2$ - obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych. Projekt planu 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 oraz dopuszcza likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji. Zaopatrzenie w gaz projekt planu ustala z istniejących lub nowych sieci gazowych, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu. Projekt planu 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 cieplne, ogniwa fotowoltaiczne itp.; 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, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 12.01.2011 r. do 03.02.2011 r.),

2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu ( 21 dni),

3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,

4) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem

projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

**2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilości wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oraz usługowej.

**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.**

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynieryjnych w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o różnych funkcjach, wskazano w formie uzupełnień istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

**5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

Studium ustala dla jednostek planistycznych Z.A.03, Z.A.04 i Z.O.06, w granicach których znajdują się między innymi: obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi sakralne, usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe, zieleń urządzona oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Jako funkcje uzupełniające wymienione są: enklawy zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul.

Arkońskiej i Chopina, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, tereny zieleni.
Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

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

Przewiduje się, że funkcjonalność planu zostanie zachowana w okresie około 10 lat. W tym okresie będące skutkiem uchwalenia planu wydatki budżetowe szacuje się na poziomie około 7,6 mln zł. Składają się na nie nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną stanowiące 61,7% wydatków ogółem. Istotnym wydatkiem będą koszty likwidacji ogrodów działkowych - 23,5% wydatków ogółem. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy. Określając nakłady inwestycyjne na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto za podstawę wykaz zadań przedstawiony w załączniku nr 3 do planu.

Potencjalne dochody budżetowe szacuje się na poziomie około 19,7 mln zł. Największą pozycją dochodów będą wpływy ze sprzedaży gruntów - 83,9% dochodów ogółem. Podatki i opłaty lokalne to

około 13,7% dochodów ogółem, pojawią się pod warunkiem dokonania. Wpływy niepewne, warunkowane wybudowaniem infrastruktury technicznej, to opłaty adiacenckie o udziale w dochodach ogółem około 2,4%. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

**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 „Arkońskie – Niemierzyn – szpital" są załączniki:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4.