

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo - Jana Kazimierza”
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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/412/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo - Jana Kazimierza” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grabowo - Jana Kazimierza” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo-Grabowo, Śródmieście-Północ i Stare Miasto, w dzielnicy Śródmieście, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,085 ha, ograniczony:

- 1) od północy - ul. Emilii Plater;
- 2) od wschodu - ul. Jana Kazimierza;
- 3) od południa - ul. Jacka Malczewskiego;
- 4) od zachodu - ul. Jana Matejki i ul. Gontyny.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.D.3001.U,MW - 1,082 ha;
- 2) S.D.3002.MW,U - 0,290 ha;
- 3) S.D.3003.U,MW - 0,814 ha;
- 4) S.D.3004.MW,U - 0,223 ha;
- 5) S.D.3005.U,MW - 0,764 ha;
- 6) S.D.3006.MW,U - 1,748 ha;
- 7) S.D.3007.E - 0,121 ha;
- 8) S.D.3008.U,MW - 0,590 ha;
- 9) S.D.3009.KD.Z - 0,671 ha (ul. Matejki);
- 10) S.S.3010.KD.Z - 0,651 ha (ul. Malczewskiego);
- 11) S.D.3011.KD.D - 0,241 ha (ul. Żubrów);
- 12) S.D.3012.KDW - 0,032 ha;
- 13) S.D.3013.KD.D - 0,615 ha (ul. Jana Kazimierza);
- 14) S.D.3014.KD.D - 0,079 ha (ul. Jana Chryzostoma Paska);

15) S.D.3015.KD.L - 0,164 ha (ul. Emilii Plater).

§ 2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz układ komunikacyjny, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1) S.D. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Drzetowo-Grabowo;

2) S.S. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Stare Miasto;

3) 3001 - numer terenu elementarnego;

4) symbol funkcji terenu oznaczający:

a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) U,MW - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,

c) E - teren stacji prostownikowej,

d) KD.Z - teren dróg publicznych - ulica zbiorcza,

e) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,

f) KD.D - teren dróg publicznych - ulica dojazdowa,

g) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynierskie.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 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) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 8) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 9) **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 powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - 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,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **slup reklamowy** - urządzenie reklamowe w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 11) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (lub pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowy lub pieszo rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 13) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, oraz drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 14) **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, daglezwia, 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 jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) stacji paliw,
 - b) elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług obsługi pojazdów takich jak warsztaty naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa.

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje przebudowy ulic oraz pasów ochrony funkcyjnej;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) 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;
- 4) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

6) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekroczenia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych garaży tymczasowych (blaszanych itp.);
- 6) istniejące garaże blaszane do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;
- 9) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 10) wolno stojące stacje transformatorowe i obiekty inżynieryjne realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 12) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.,
- 14) dopuszcza się wiaty i kioskowiaty jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 15) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także tablice reklamowe, urządzenia reklamowe, słupy reklamowe dopuszczone w ustaleniach planu, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 16) zakazuje się umieszczania nowych wolno stojących tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 17 i 18b;

- 17) tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe, wolno stojące, niebędące szyldem, dopuszcza się wyłącznie w terenie elementarnym S.D.3009.KD.Z po zachodniej stronie ulicy:
- a) o powierzchni ekspozycji 1,2 m x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m, w odstępach nie mniejszych niż 50 m,
 - b) w formie słupa reklamowego w odstępach nie mniejszych niż 100 m;
- 18) dopuszcza się szyldy o powierzchni nie przekraczającej 0,3 m²:
- a) na budynkach, instalowane w przyziemiu lub parterze, w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego,
 - b) wolno stojące, sytuowane na nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 19) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe:
- a) na elewacji w przyziemiu/parterze budynków instalowane w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% elewacji przyziemia/parteru,
 - b) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
- 20) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na kioskwiatkach i wiatkach przystankowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian wiaty;
- 21) tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe na rusztowaniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 22) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 23) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 24) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic:
- a) ociepleń budynków,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu,
 - c) innych elementów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 25) na słupach oświetleniowych, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice reklamowe zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne oraz materiały wyborcze;
- 26) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej obejmujących zabudowę powojenną oraz zespoły zabudowy historycznej zakłada się rehabilitację zabudowy, tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mających na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 27) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 28) niespełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 29) w przypadku rozbiórki lub katastrofy budowlanej dopuszcza się budowę nowych budynków niezależnie od zakazu realizacji nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 30) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 31) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 32) na całym terenie ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewnione będą cele ochrony i ekspozycji krajobrazu;
- 33) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się jako wbudowane w obiekty;
- 34) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu sieci cieplnej: 2,0 m;
- 35) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 36) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta, w sposób ustalony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) S.D.3009.KD.Z (ul. Matejki) – połączenie z ul. Gontyny oraz poprzez odcinek ul. Matejki, położony poza obszarem planu, z drogą wojewódzką nr 115,
 - b) S.S.3010.KD.Z (ul. Malczewskiego) – odcinek ciągu łączącego al. Wyzwolenia z ul. Parkową i ul. Dubois,
 - c) S.D.3015.KD.L (ul. Emilii Plater) – odcinek ulicy łączący ul. Szczanieckiej i ul. Gontyny z ul. Firlika;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9 - umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) ustala się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów według poniższych tabel:
 - a) dla terenów elementarnych S.D.3001.U,MW; S.D.3002.MW,U;

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp /1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/ 1 mieszkanie
2.	Sklepy	1mp/100 m ² pow. sprzedaży	1mp/400 m ² pow. sprzedaży	0,5mp/100 m ² pow. sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 0,5mp – max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1,25mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	min. 0,5mp – max. 3mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	0,5mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/100 łóżek
6.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	min. 0,5mp – max. 1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/1 obiekt	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	min. 0,5mp – max. 1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie	min. 0,5mp – max. 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
10.	Domy Kultury	min. 0,5mp – max. 1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp/1 obiekt	1mp/100 m ² pow. całkowitej
11.	Kina, teatry	min. 5mp – max. 10mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5mp/100 miejsc siedzących
12.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	min. 5mp – max. 10mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3mp/100 m ² pow. użytkowej*
13.	Szkoły średnie i zawodowe	min. 0,5mp – max. 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5mp/1 salę dydaktyczną
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	min. 5mp – max. 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5mp/100 studentów przebywających jednocześnie
15.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci

16.	Biblioteki	min. 0,5mp – max. 1mp/20 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1mp/ 1 obiekt	1mp/100 m ² pow. całkowitej
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	min. 0,5mp – max. 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie	0,5mp/50 korzystających jednocześnie
18.	Salon konferencyjne	min. 1mp – max. 5mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25/100 miejsc
19.	Usługi rozrywki (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
20.	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.

b) dla pozostałych terenów elementarnych w obszarze planu:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy	1mp/100 m ² pow. sprzedaży	1mp/400 m ² pow. sprzedaży	0,5mp/100 m ² pow. sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 2,5mp – max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/ 1 obiekt	1,25mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	min. 2mp – max. 3mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	min 0,5mp - max. 1mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/100 łóżek
6.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/1 obiekt	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	min. 1mp – max. 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	min. 1mp – max. 3mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp /100 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie	min. 1mp – max. 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
10.	Domy Kultury	min. 1mp – max. 3mp/100 osób korzystających	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz	1mp/100 m ² pow. całkowitej

		jednocześnie	nie mniej niż 2 mp/ 1 obiekt	
11.	Kina, teatry	min. 10mp – max. 20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5mp/100 miejsc siedzących
12.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	min. 10mp – max. 20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów/1 obiekt	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3mp/100 m ² pow. użytkowej*
13.	Szkoły średnie i zawodowe	min. 1mp – max. 2mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5mp/1 salę dydaktyczną
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	min. 5mp – max. 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5mp/100 studentów przebywających jednocześnie
15.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
16.	Biblioteki	min.0,5mp – max. 1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1mp/ 1 obiekt	1mp/100 m ² pow. całkowitej
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	min. 1mp - max. 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
18.	Salę konferencyjne	min.5mp – max. 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1mp/100 miejsc
19.	Usługi rozrywki (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	min. 1mp – max. 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
20.	Usługi różne	min. 1mp – max.2mp/ 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.

- 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 tabel w ust. 5 pkt 4 lit. a lub b;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla przychodni, 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 oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - 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 lub drogi wewnętrznej, 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 stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci i magistral w ulicach: E. Plater, Gontyny, Matejki, Malczewskiego, Jana Kazimierza, J.CH.Paska, Żubrów;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną i ogólnospławną do kanalizacji i kolektorów sanitarnych i ogólnospławnych w ulicach: E. Plater, Gontyny, Matejki, Malczewskiego, Jana Kazimierza, J.CH.Paska, Żubrów;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych i ogólnospławnych w ulicach: E. Plater, Gontyny, Matejki, Malczewskiego, Jana Kazimierza, J.CH.Paska, Żubrów;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;

- 8) 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 kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci i magistrale ciepłe zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 12) 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 ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) 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;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 19) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 21) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.D.3001.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, w tym m.in. usługi nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej: 20%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej: 30%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 3) ustala się zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż ul. Żubrów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej: 35%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) od strony ul. Malczewskiego, ul. Matejki oraz ul. Żubrów: od 15 m do 20 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) na narożniku ul. Matejki i ul. Malczewskiego, w obszarze o powierzchni zabudowy do 1000 m²: dopuszcza się stopniowe zwiększenie wysokości do 26 m,
 - c) w głębi działki do 20 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,7 do 2,5;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub przestrzennymi;
- 5) zabudowa na narożniku ul. Matejki i ul. Malczewskiego realizowana jako zamknięcie kompozycyjne widoku z ul. Matejki i ul. Malczewskiego;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 7) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące, położone na działkach geodezyjnych nr 48/10 i 48/11 - do zachowania, dopuszcza się przekształcenie, przebudowę, z zachowaniem jego funkcji, likwidacja obiektu możliwa po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, 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: S.D.3011.KD.D (ul. Żubrów), S.S.3010.KD.Z (ul. Malczewskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3009.KD.Z, S.S.3010.KD.Z, S.D.3011.KD.D, S.D.3001.U,MW, S.D.3002.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny S.D.3002.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na działce nr 109/4 z obr. 1017: 50%,
 - b) na terenie obejmującym działki 110/2, 6/8 i część działki 5/5 z obr. 1017: 60% ;
 - c) na terenie przy ul. Matejki 6c: 70%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 20 m,
 - b) w głębi działki nie wyższa niż zabudowy frontowej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,2;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) w budynkach o wartościach zabytkowych przy ul. Matejki 6, 6a, 6b, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - c) w parterach budynków przebudowę lokali usługowych i mieszkalnych na cele usługowe dopuszcza się przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży oraz nawiązaniu do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - d) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy,

- e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - f) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
- a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m,
 - b) w przyziemiu: daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenu: S.D.3011.KD.D (ul. Żubrów);
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3009.KD.Z, S.D.3011.KD.D, S.D.3001.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 9. Teren elementarny S.D.3003.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) na działkach zabudowy usługowej: 20%,
 - b) na działkach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej: 25%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na działkach zabudowy usługowej: 40%,
 - b) na działkach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej: 35%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej: nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 18,5 m,
 - b) w głębi działki dopuszcza się wysokość do 18,5 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 2,4;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, stromymi lub przestrzennymi;
- 5) wzdłuż ul. Żubrów minimum 50% lica nowej zabudowy frontowej realizowane w pasie do 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu;

- 6) od strony ul. Gontyny zabudowa kształtowana w formie zamknięcia kompozycyjnego;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się wysunięcia przedsionków poza linie zabudowy oraz wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
 - a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m,
 - b) w przyziemiu: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 9) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej - do zachowania lub przekształcenia, z zachowaniem jego funkcji; dopuszcza się likwidację istniejącego zbiornika rezerwy wody gaśniczej pod warunkiem wykonania:
 - a) w granicach terenu elementarnego nowego zbiornika o pojemności od 150 m³ do 200 m³,
 - b) sieci hydrantowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenu: S.D.3011.KD.D (ul. Żubrów);
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3011.KD.D, S.D.3003.U,MW, S.D.3013.KD.D, S.D.3005.U,MW i S.D.3006.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację wbudowanej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji jako wbudowanej lub wolno stojącej.

§ 10. Teren elementarny S.D.3004.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,8;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) w budynkach o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu przy ul. Żubrów 2, 2a:

- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym: kompozycji elewacji, gabarytów wysokościowych, formy dachu, wystroju architektonicznego, formy stolarki, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie architektury budynków i likwidację detalu architektonicznego,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połączone,
 - d) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony północno-wschodniej;
- 6) obowiązuje utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych od strony ul. Żubrów wraz z formą ogrodu;
 - 7) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i usługowych;
 - 8) zakazuje się lokalizacji nowych garaży i budynków gospodarczych w linii zabudowy frontowej wzdłuż ul. Żubrów (S.D.3011.KD.D) i terenu S.D.3012.KDW;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.
 - 10) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
 - 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenów: S.D.3011.KD.D (ul. Żubrów), S.D.3012.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3011.KD.D, S.D.3013.KD.D, S.D.3012.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 11. Teren elementarny S.D.3005.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) w głębi działki nie wyższa niż zabudowy frontowej;
- 3) dopuszcza się istniejącą wysokość budynków;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 3,8;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) budynki frontowe wzdłuż ul. Jana Kazimierza kryte dachami płaskimi;
- 7) w budynkach o wartościach zabytkowych przy ul. Malczewskiego 9, 9A oraz przy ul. Żubrów 1 oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
 - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
 - a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m.
 - b) w przyziemiu: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 10) obowiązuje utrzymanie formy ogrodzenia wzdłuż ul. Żubrów;
- 11) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 12) obowiązuje zachowanie ozdobnego charakteru frontowego placu przed budynkiem przy ul. Żubrów 1 wraz z utrzymaniem zasadniczego układu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem murków przed wejściem i zieleni.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenów: S.D.3013.KD.D (ul. Jana Kazimierza), S.D.3012.KDW, S.S.3010.KD.Z (ul. Malczewskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;

6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3010.KD.Z, S.D.3011.KD.D,

S.D.3012.KDW, S.D.3013.KD.D, S.D.3006.MW,U, S.D.3005.U,MW, S.D.3004.MW,U,
S.D.3003.U,MW;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 12. Teren elementarny S.D.3006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej: 12 m - 18,5 m,
 - b) w głębi działki: do 18,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenów: S.D.3013.KD.D (ul. Jana Kazimierza), S.D.3014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3013.KD.D, S.D.3014.KD.D, S.D.3006.MW,U, S.D.3003.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 13. Teren elementarny S.D.3007.E

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: stacja prostownikowa.

2. Ustalenia ekologiczne.

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) wysokość zabudowy: zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

Obsługa z terenu: S.D.3014.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.D.3014.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 14. Teren elementarny S.D.3008.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenu obejmującego działki geodezyjne 106 i 1/10 oraz dla działki geodezyjnej nr 1/11 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenu obejmującego działki geodezyjne 106 i 1/10 oraz dla działki geodezyjnej nr 1/11 dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej: 12 m – 22 m, z zastrzeżeniem pkt 4,

- b) wewnątrz kwartału: do 22 m;
- 4) wysokość nowej zabudowy od strony ul. Jana Kazimierza i ul. Jana Chryzostoma Paska: 12 m – 20 m, lecz nie wyżej niż wysokość budynku odpowiednio przy ul. Jana Kazimierza 17 i ul. Jana Chryzostoma Paska 9;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 4;
- 7) w budynku przy ul. Jana Chryzostoma Paska 9, ul. Jana Kazimierza 17, (oznaczonym na rysunku planu):
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji w przyziemiu i w kondygnacji parteru,
 - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych;
- 8) w budynku przy ul. Jana Kazimierza 15:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji w przyziemiu, w kondygnacji parteru i poddasza,
 - c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy,
 - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - e) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych;
- 9) w parterach budynków przy ul. Jana Kazimierza 17, Jana Chryzostoma Paska 9 oraz w budynku przy ul. Jana Kazimierza 15 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
 - a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m,
 - b) w przyziemiu: istniejących schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z terenów: S.D.3013.KD.D (ul. Jana Kazimierza), S.D.3014.KD.D, S.D.3015.KD.L (ul. Emilii Plater);
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.3013.KD.D, S.D.3014.KD.D, S.D.3015.KD.L, S.D.3008.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny S.D.3009.KD.Z (ul. Matejki - część)

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

- 1) po zachodniej stronie ul. Matejki dopuszcza się 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe o wymiarach powierzchni ekspozycji 1,2 x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m (z dopuszczalnym odstępstwem nieprzekraczającym 2% wymiaru) w odległości min. 50 m od siebie;
- 2) po zachodniej stronie ul. Matejki dopuszcza się 1 kiosk o powierzchni zabudowy do 9 m² i maksymalnej wysokości do 3 m.

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 23,7 m do 42,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i kolektora ogólnospławnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, trakcyjnej, kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) ustala się realizację elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia WN.

§ 16. Teren elementarny S.S.3010.KD.Z (ul. Malczewskiego - część)

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza wraz z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 3.

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 21,4 m do 34,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna o minimum dwóch pasach ruchu z torowiskiem wbudowanym, sieć trakcyjna, jednostronny chodnik po północnej stronie ulicy.

6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i kolektora ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, trakcyjnej, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

§ 17. Teren elementarny S.D.3011.KD.D (ul. Żubrów)

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Utrzymuje się ciąg pieszy łączący ul. Żubrów z ul. Gontyny.

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 9,6 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynierskie.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji ogólnospławnej.

§ 18. Teren elementarny S.D.3012.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie formy ogrodzenia wzdłuż ul. Żubrów wraz z bramą zwieńczoną łukiem;
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 19. Teren elementarny S.D.3013.KD.D (ul. Jana Kazimierza)

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

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 13,4 m do 24,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, zatoki parkingowe dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia inżynieryjne.

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

§ 20. Teren elementarny S.D.3014.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

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 15,0 m do 18,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, zatoki parkingowe dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji ogólnospławnej.

§ 21. Teren elementarny S.D.3015.KD.L (ul. Emilii Plater - część)

1. Ustalenia funkcjonalne.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne.

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

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 19,9 m do 22,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój minimalny: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa.

6. Ustalenia inżynierskie.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji ogólnospławnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 22. 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 całego obszaru planu.

§ 23. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

a) Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w Szczecinie w części dotyczącej zmiany S.04 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 7 poz. 55),

b) Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 12 z 28.05.1999 r. poz. 145).

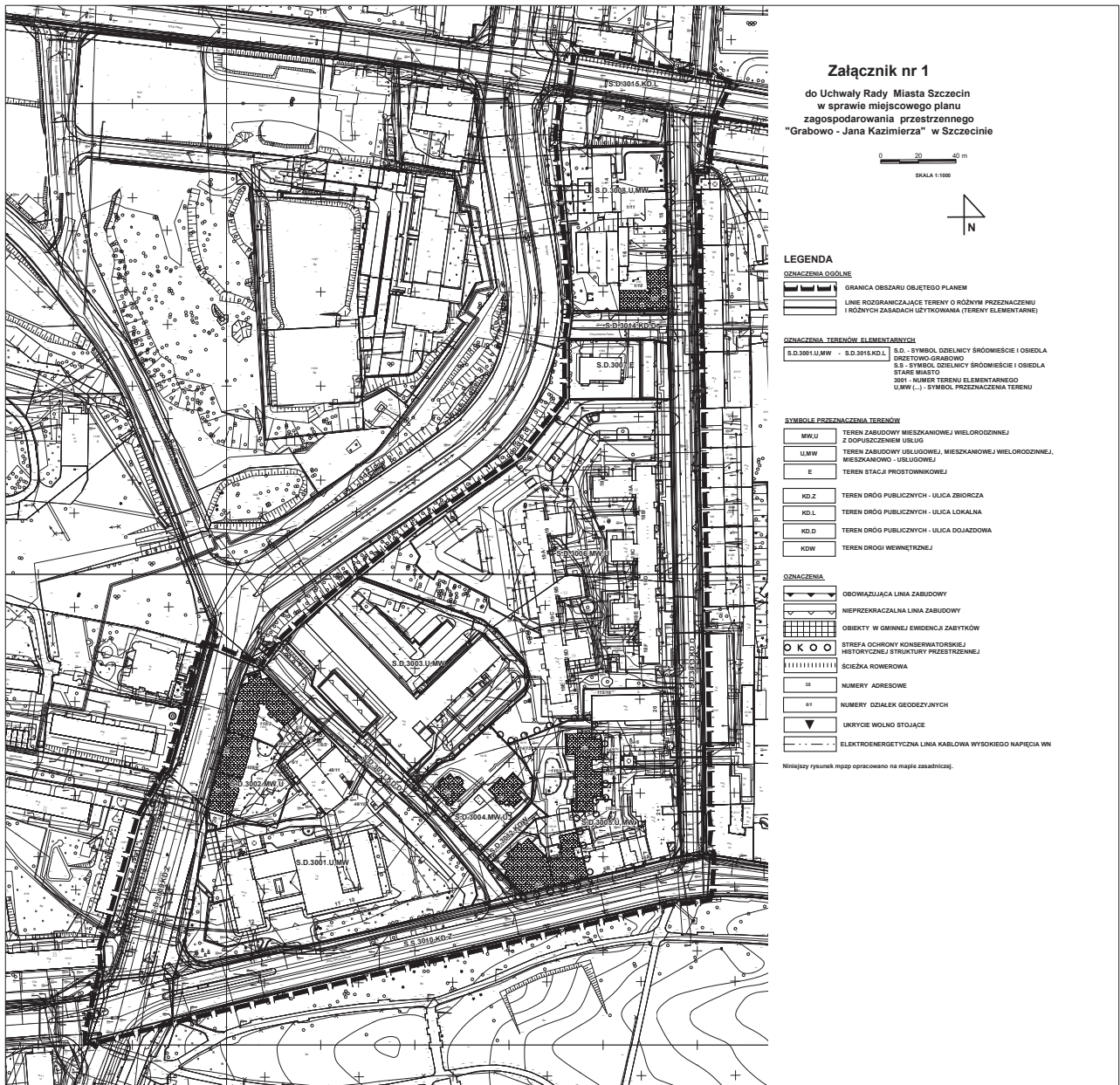
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

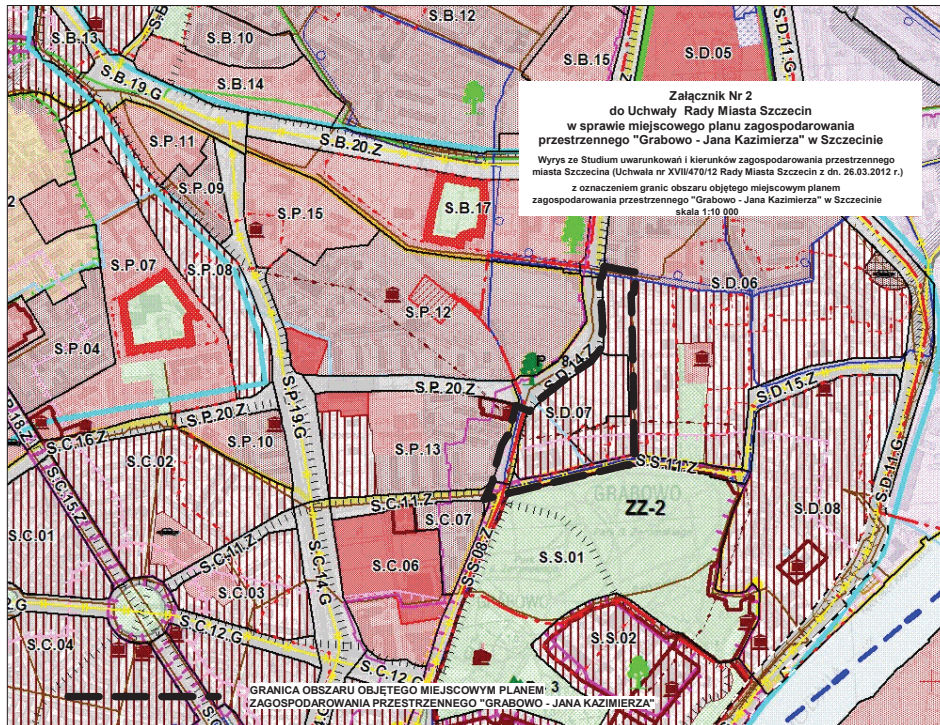
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2017 r.





LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol granicy, B - symbol osiedla, 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRODLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CEMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKIJEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICTWA PRZESTRZENNEJ PRODUKCYJNA
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDELWYCH Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCIBŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSZESZONEGO
- D.K.12.S UŁOŻENIE ENERGETYCZNE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD BST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIEŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASY I PĘTLE OBEJŚCIEGO SZYBIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESADKOWE
- ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- UŁOŻENIE NA PLANIE UŁOŻENIOWYM PRZYRĘT DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY II I STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY III I B STREFA PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STORNI

- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSZESZONEGO
- OBYWODZIALNE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI ŁOŻNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI ŁOŻNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
- WYKONANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- WĄSKOŚCIE I UJĘCIA
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLNE
- WĄŁY PRZECIWPÓWODZIOWE
- PLANOWANE WĄŁY PRZECIWPÓWODZIOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBRADU COPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJĄ TOWARZYSZĄCYM

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "WII" ŚCIBŁEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIV" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- DZIELNICA PUMINIA PRZYRODY OZYMNEJ / NIEOZYMNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OZYMNEJ / NIEOZYMNEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIĘĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ INNEJ SZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-1
- ZZ-2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo - Jana Kazimierza”
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) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

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

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo – Jana Kazimierza” 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo – Jana Kazimierza” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo – Jana Kazimierza”, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.12.2016 r. do 04.01.2017 r.

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

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 03.02.2017 r.

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

1. Uwaga dotycząca terenu przy ul. Malczewskiego 10-12 oraz przy ul. Żubrów 6 (teren elementarny S.D.3001.U,MW).

Uzupełnienie przeznaczenia terenu o funkcje nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono zapis.

2. Uwaga dotycząca ustalenia ogólnego § 6 ust. 6 pkt 8.

W ustaleniach inżynierskich nie powinno być zapisu dopuszczającego odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Warunki techniczne nakazują odprowadzenie tych wód w przypadku terenu uzbrojonego w taką kanalizację i w tym przypadku ma to zastosowanie.

Uwaga nieuwzględniona.

Usunięto ustalenie § 6 ust. 6 pkt 8. Pozostały ustalenia ogólne ustalające odprowadzanie wód opadowych i roztopowych istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych i ogólnospławnych. Fakt występowania w terenie kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej nie oznacza, iż istnieją warunki techniczne, aby do niej przyłączyć nowe obiekty – przede wszystkim nie zawsze ma ona wystarczającą przepustowość.

3. Uwaga dotycząca ustalenia ogólnego § 6 ust. 3 pkt 13.

W ustaleniach sposobu zagospodarowania terenu w punkcie 3.13 lit. b należy uściślić czy dopuszczenie lokalizacji letnich ogródków gastronomicznych dotyczy tylko sezonu letniego.

Uwaga uwzględniona.

Skorygowano zapis:

„b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych”.

4. Uwaga wskazująca na zbyt niski wskaźnik parkingowy dla dopuszczonej w planie zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga uwzględniona.

W obszarze całego planu, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wprowadzono wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych - 1mp /1 mieszkanie.

5. Uwaga dotycząca korekty linii rozgraniczającej ulicy Jacka Malczewskiego (ok. 4 m², dz. nr 2/2) przy budynku położonym przy ul. Malczewskiego 8A, uwzględniającej istniejącą zabudowę w pasie drogowym.

Uwaga uwzględniona.

Skorygowano granice terenów elementarnych.

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grabowo – Jana Kazimierza" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXI/412/04 Rady Miasta Szczecin z 25 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowo - Jana Kazimierza” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 8,085 ha, położony w obszarze osiedli: Drzetowo-Grabowo, Śródmieście-Północ, Stare Miasto, w dzielnicy Śródmieście.

W obszarze objętym projektem obowiązują:

- Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w Szczecinie w części dotyczącej zmiany S.04 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 7 poz. 55),
- Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 12 z 28.05.1999 r. poz. 145).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) przeważająca część terenu objętego planem położona jest w jednostce planistycznej S.D.07, dla której Studium ustala jako funkcję dominującą, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, w tym usługową, mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności. Jako funkcję uzupełniającą Studium przewiduje dla jednostki zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługową, mieszkalnictwo zbiorowe. Północna część terenu objęta jest jednostką planistyczną S.D.06, dla której Studium ustala jako funkcję dominującą, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności, zabudowę mieszkaniowo – usługową. Część obszaru projektu planu Studium obejmuje strefą ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej. W granicach opracowania położone są historyczne budynki przy ul. Matejki i J. Kazimierza, J.Ch. Paska oraz w rejonie ul. Żubrów i Malczewskiego, objęte gminną ewidencją zabytków. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin część terenu została objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

W obszarze planu znajdują się m.in. tereny Szczecińskiego Towarzystwa Społecznego, Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Uniwersytetu Szczecińskiego (dawny „Dom Marynarza”).

Przygotowując Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu w 2004 r. brano pod uwagę określenie przeznaczenia i warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu położonego pomiędzy ul. Gontyny a ul. Jana Kazimierza, wskazywanego w miejskich ofertach inwestycyjnych pod hotel. Obecnie jest to teren STBS, na którym została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa. Prace nad projektem planu są realizacją całościowej polityki przestrzennej Miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu kompozycji i detalu architektonicznego elewacji. Plan określa w kamienicach zasady przekształceń elewacji w parterach, zasady adaptacji poddaszy, ich doświetlenie,

b) określenie zasad lokalizowania nowej zabudowy, szczególnie na terenie w rejonie ul. Matejki i Malczewskiego (dawny „Dom Marynarza” oraz na terenach gdzie jest możliwe uzupełnienie zabudowy,

c) ograniczenie możliwości lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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 opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego oraz istniejącego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 10% do 35% powierzchni działki budowlanej lub od 20% do 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.
- maksymalnej powierzchni zabudowy mieszczącej się w przedziale od 25% do 70% powierzchni działki budowlanej. Na działkach zabudowanych położonych w rejonie ul. Jana Kazimierza i ul. J.CH. Paska oraz w terenie położonym w rejonie ul. Jana Kazimierza i Malczewskiego, dopuszczono zwiększenie powierzchni zabudowy o 7% powierzchni poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów windowych,
- obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 4,0.

Projekt planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Umożliwia wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie położonym przy ul. Żubrów oraz na terenie pomiędzy ulicami Żubrów, Matejki i Malczewskiego (dawny Dom Marynarza).

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy frontowej od 12 m do 22 m; na terenie pomiędzy ulicami Żubrów, Matejki i Malczewskiego (dawny Dom Marynarza) wysokość zabudowy od 15 m do 20 m z dopuszczeniem na narożniku ul. Matejki i ul. Malczewskiego do 26 m;
- kształty dachów: plan ustala na terenach S.D.3002.MW,U, S.D.3006.MW,U, S.D.3007.E i S.D.3008.U,MW - dachy płaskie; na terenie S.D.3001.U,MW – dachy płaskie lub przestrzenne; na terenie S.D.3003.U.MW - dachy płaskie, strome lub przestrzenne na pozostałych terenach dachy płaskie lub strome,
- inne parametry zabudowy oraz usytuowanie obiektów w zespołach zabudowy (linie zabudowy),
- zabudowę na narożniku ul. Matejki i ul. Malczewskiego jako zamknięcie kompozycyjne widoku z ul. Matejki i ul. Malczewskiego.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania stanowią zespoły zachowanej zabudowy o wartościach zabytkowych, dla których ustalono zasady ochrony konserwatorskiej oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania. Na całym terenie ustalono się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewnione będą cele ochrony i ekspozycji krajobrazu.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w

rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach obszaru znajdują się okazałe egzemplarze cisa pospolitego, objętego ochroną gatunkową częściową. Na mocy ustaleń planu zakwalifikowane zostały jako wartościowy drzewostan. Do potencjalnych miejsc występowania zwierząt gatunków chronionych zaliczono budki lęgowe dla ptaków, rozwieszane na drzewach przy zabudowie TBS (Osiedle „Brzozowy zakątek” przy ul. Jana Kazimierza) oraz budynek przy ul. Żubrów 1 (zaobserwowano zalatywanie ptaków na poddasze budynku). Zgodnie z zapisami planu w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach obszaru nie występują grunty rolne i leśne.

W granicach obszaru znajduje się sztuczny zbiornik wodny – basen przeciwpożarowy, zlokalizowany przy ul. Żubrów 3.

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

W obszarze opracowania znajdują się podlegające ochronie konserwatorskiej obiekty o wartościach zabytkowych, w większości ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki przy ul. Żubrów 1, 2, 2a oraz przy ul. Malczewskiego 9, 9a zostały objęte strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

Budynki o wartościach zabytkowych chronione są ustaleniami szczegółowymi, które nakazują m.in. utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki. Dla niektórych budynków zostały określone zasady przekształcenia elewacji w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza.

Wzdłuż ul. Żubrów ustalono ochronę formy ogrodzenia wraz z bramą zwieńczoną łukiem.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: biura, urzędy i banki - min. 1 mp/2000 m² powierzchni użytkowej, restauracje – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. Ponadto 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.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty projektem planu położony jest bardzo atrakcyjnie w Śródmieściu Szczecina. Teren jest dobrze skomunikowany, przy czym ul. J. Kazimierza jest nieatrakcyjna dla ruchu tranzytowego, a ul. Żubrów jest jednostronnie zamknięta. Obszar ma kameralny, wyciszony charakter, jest wyposażony w usługi podstawowe. Jest także bardzo dobrze obsługiwany przez komunikację zbiorową (w zasięgu przystanków do 5 min dojazdu pieszo), teren jest uzbrojony. Walory ekonomiczne przestrzeni podnosi bliskie sąsiedztwo z terenami zielonymi jakie stanowi Park Żeromskiego oraz usługi kultury, centra handlowe i Wały Chrobrego do 10 minut dojazdu pieszo.

2.7. Prawo własności.

Znaczna część terenów jest własnością osób fizycznych i prawnych. Do właścicieli terenów należą m. in.: spółdzielnia mieszkaniowa, Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

oraz Uniwersytet Szczeciński. Do Miasta Szczecin należą drogi, kilka działek we wnętrzach kwartałów, pojedyncze działki przy ul. Jana Kazimierza oraz teren, na którym znajduje się stacja prostownikowa przy J.Ch. Paska. Plan uwzględnia obecny sposób zagospodarowania i wnioski do planu złożone przez użytkowników i władających terenem.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach planu znajdują się następujące urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędne do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa:

a) ukrycie wolno stojące, położone na działkach geodezyjnych nr 48/10 i 48/11, które przeznaczone jest w planie do zachowania; dopuszcza się przekształcenie, przebudowę, z zachowaniem jego funkcji, likwidacja obiektu możliwa po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;

b) zbiornik rezerwy wody gaśniczej, który przeznaczony jest w planie do zachowania lub przekształcenia, z zachowaniem jego funkcji; dopuszcza się likwidację istniejącego zbiornika rezerwy wody gaśniczej pod warunkiem wykonania:

- w granicach terenu elementarnego nowego zbiornika o pojemności od 150 do 200 m³,
- sieci hydrantowej.

Zapisy planu wskazują na obowiązek realizacji systemu wodociągowego zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie względnej równowagi przyrodniczej zurbanizowanego środowiska miejskiego.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez: uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Projekt planu przewiduje w ul. Jana Matejki realizację elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia WN. Projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

Projekt planu ustala, że obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią będą następujące ulice: Matejki, Malczewskiego oraz ul. Emilii Plater.

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

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

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14.12.2016 r. do 04.01.2017 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 19.12.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 19.01.2017 r. zostały złożone uwagi, które rozpatrzono zgodnie z załącznikiem 4.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zawiadomiono o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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.

Obszar planu generalnie obejmuje tereny zabudowane. Nowa zabudowa może stanowić uzupełnienia istniejącej zabudowy. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w formie uzupełnienia istniejącej struktury. Zapewnia to minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Obszar objęty planem jak i jego sąsiedztwo ma dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy, Tereny położone w granicach planu znajdują się w odległości do 300 m od istniejących przystanków komunikacji publicznej, zlokalizowanych przy ul. Matejki, Malczewskiego, Emilii Plater. W planie uwzględniono przewidywaną rozbudowę układu tras rowerowych.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

W analizowanym projekcie planu miejscowego „Grabowo - Jana Kazimierza” nie wystąpią wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niewielka korekta linii rozgraniczających ul. Jana Kazimierza nie ma istotnego znaczenia dla finansów gminy, nie przewiduje się wystąpienia innych wydatków z budżetu gminy, które można by uznać za skutek uchwalenia planu.

Po stronie dochodowej szacowanej na kwotę łączną około 1,05 mln zł należy wskazać, iż największą pozycją dochodów będą łączne dochody z podatków i opłat lokalnych - około 47,1%. Wpływy niepewne to renta planistyczna (ok. 42,9%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

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

Uzyskania nadwyżki wydatków nad dochodami w obszarze analizowanego planu nie może być traktowane w kategoriach opłacalności lub jej braku.

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.