

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Stołczyn - Kościelna,
Dąbrówki" w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, 1986),
Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/923/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 09 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Kościelna, Dąbrówki” 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 dnia 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Kościelna, Dąbrówki” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 62,08 ha, w granicach administracyjnych osiedla Stołczyn, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych;
- 2) od wschodu - ul. Nad Odrą;
- 3) od południa - ul. Kościelna, ul. Księżnej Dąbrówki;
- 4) od zachodu - ul. Władysława Nehringa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) P.T.4001.MN – 0,98 ha;
- 2) P.T.4002.MN – 2,04 ha;
- 3) P.T.4003.MN – 1,57 ha;
- 4) P.T.4004.MN – 0,36 ha;
- 5) P.T.4005.MN,U – 3,90 ha;
- 6) P.T.4006.ZD – 0,84 ha;
- 7) P.T.4007.ZD – 1,54 ha;
- 8) P.T.4008.KDW – 0,04 ha;
- 9) P.T.4009.UK – 0,81 ha;
- 10) P.T.4010.MW,U – 3,01 ha;
- 11) P.T.4011.MN,U – 2,62 ha;
- 12) P.T.4012.ZP – 0,29 ha;
- 13) P.T.4013.ZN – 2,96 ha;

- 14) P.T.4014.ZN – 14,53 ha;
- 15) P.T.4015.US – 0,70 ha;
- 16) P.T.4016.U – 0,23 ha;
- 17) P.T.4017.MW/U – 1,28 ha;
- 18) P.T.4018.MW,U – 0,61 ha;
- 19) P.T.4019.MW,U – 1,07 ha;
- 20) P.T.4020.KP – 0,28 ha;
- 21) P.T.4021.MW,U – 0,97 ha;
- 22) P.T.4022.MW,U – 0,94 ha;
- 23) P.T.4023.UO – 1,60 ha;
- 24) P.T.4024.MW,U – 1,71 ha;
- 25) P.T.4025.MW,U – 0,66 ha;
- 26) P.T.4026.MW,U – 0,09 ha;
- 27) P.T.4027.U – 0,18 ha;
- 28) P.T.4028.MW,U – 0,92 ha;
- 29) P.T.4029.ZD – 1,81 ha;
- 30) P.T.4030.U – 2,86 ha;
- 31) P.T.4031.MW,U – 3,04 ha;
- 32) P.T.4032.KD.Z (ul. Nad Odrą) – 0,11 ha;
- 33) P.T.4033.KD.Z – 0,03 ha;
- 34) P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna) – 1,52 ha;
- 35) P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki) – 1,47 ha;
- 36) P.T.4036.KD.D – 0,06 ha;
- 37) P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) – 0,50 ha;
- 38) P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska) – 0,40 ha;
- 39) P.T.4039.KD.D (ul. Osadników) – 0,15 ha;
- 40) P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta) – 0,41 ha;
- 41) P.T.4041.ZP – 1,71 ha;
- 42) P.T.4042.U – 0,09 ha;
- 43) P.T.4043.KD.D (ul. Montera) – 0,43 ha;
- 44) P.T.4044.KD.D (ul. Kościelna) – 0,14 ha;
- 45) P.T.4045.KDW – 0,03 ha;
- 46) P.T.4046.KDW – 0,03 ha;
- 47) P.T.4047.U – 0,22 ha;
- 48) P.T.4048.KDW – 0,11 ha;
- 49) P.T.4049.KP – 0,17 ha;
- 50) P.T.4050.KP – 0,06 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowi Załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) T - symbol osiedla Stołczyn;
- 3) 4001÷4050 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) UO – teren zabudowy usług oświaty,
 - f) UK - teren usług sakralnych,
 - g) US - teren usług sportu i rekreacji,
 - h) ZD - teren ogrodów działkowych,
 - i) ZN - teren zieleni naturalnej,
 - j) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - n) KDW - teren drogi wewnętrznej,

o) KP – teren ciągu pieszego.

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

- 1) 1.KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
- 2) 1.KG – teren garaży dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są następujących grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** - wykorzystanie uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu zapewnienia retencji wód opadowych i roztopowych, regulacji mikroklimatu i zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np., zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 2) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6) **makroniwelacja** - zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym;
- a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **przedogródek** - część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 17) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 18) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzbą,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezw, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głąg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiaz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych
np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50 % na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) usług z zakresu gospodarki odpadami: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.,
 - d) składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
 - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - f) stacji paliw płynnych, z wyłączeniem terenu P.T.4030.U;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN,U, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
 - e) wycinek związanych z ochroną ekspozycji doliny rzeki Odry;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi, tzn. szczególnymi dla danego ekosystemu, zbiorowiska;
- 7) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.4001.MN, P.T.4002.MN, P.T.4003.MN, P.T.4004.MN, P.T.4005.MN,U, P.T.4011.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.T.4023.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.4010.MW,U, P.T.4018.MW,U, P.T.4019.MW,U, P.T.4021.MW,U, P.T.4022.MW,U, P.T.4024.MW,U, P.T.4025.MW,U, P.T.4026.MW,U, P.T.4028.MW,U, P.T.4031.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych; P.T.4006.ZD, P.T.4007.ZD, P.T.4012.ZP, P.T.4015.US, P.T.4029.ZD, P.T.4041.ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów elementarnych P.T.4009.UK i P.T.4017.MW/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), łąki świeże (kod siedliska 6510) i łągi olszowe (kod siedliska 91E0) oznaczonych na rysunku planu, a w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedliska przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska;
- 14) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 15) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu.

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

- 1) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących – maksymalnie do 1,2 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 3) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:
 - a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,
 - b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające ulic;
- 4) określone na rysunku planu linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
 - a) dla ścian budynków neutralną: odcienie bieli, brązu, beżu jako pochodne koloru żółtego, brązowego lub czerwonego oraz szarości w tym pochodne koloru niebieskiego,
 - b) dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości;
- 7) dla budynku z dachem stromym obowiązuje jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych przekrycia głównej bryły budynku;
- 8) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji doliny rzeki Odry, w której obowiązuje:

- a) harmonijna sylweta (panorama) od strony rzeki Odry, Jeziora Dąbie i linii kolejowej z ciągiem obiektów budowlanych i zieleni wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym, zwłaszcza pod względem zachowania formy i skali zabudowy,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie, w szczególności z terenów komunikacji P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna), P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) i P.T.4020.KP oraz z terenów zieleni P.T.4014.ZN i P.T.4041.ZP;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, w elewacjach frontowych przyległych do siebie budynków, ustala się jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakową wysokość okapu dachu,
 - b) w zabudowie szeregowej, ustala się maksymalną liczbę budynków/segmentów lokalizowanych w jednym ciągu zabudowy: 3;
- 10) na terenach oznaczonych symbolem MW,U i na działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) ustala się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne,
 - b) przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów kompozycji elewacji frontowej budynku: osi symetrii, linii nadproży, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych zlokalizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków garażowych, z wyłączeniem wielostanowiskowych garaży na min. 3 samochody osobowe, realizowanych na potrzeby zaspokojenia potrzeb parkingowych mieszkańców danego terenu elementarnego lub działki;
- 11) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą relikty średniowiecznej wsi Stołczyn z kościołem, zabudowę mieszczańską z przełomu XIX-XX w. przy ul. Księżnej Dąbrówki i ul. Nad Odrą, zabudowę mieszkalną z lat 20 - 30 XX w. w rejonie ulic Wincentego Witosa, Warszawskiej i Montherskiej;
- 12) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków: zespół obiektów sakralnych Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Niepokalanego Serca Najświętszej Marii Panny przy ul. Kościelnej 4, 6 wraz z cmentarzem przykościelnym, na działce nr 29/2 z obrębu 3057, nr wpisu do rejestru A-793;
- 13) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, w gminnej ewidencji zabytków:
- a) ul. Władysława Nehringa 22,
 - b) ul. Kościelna 51 (d. kaplica baptystów - dom kultury),
 - c) ul. Zamknięta 2, 6, 12, 14, 16,
 - d) ul. Księżnej Dąbrówki 8, 10,
 - e) ul. Montherska 6, 8, 10, 12,
 - f) ul. Nad Odrą 29, 39, 41, 45, 47, 53, 63;
- 14) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
- a) utrzymanie układu ulic,
 - b) utrzymanie historycznej formy zabudowy obrzeżnej wzdłuż dróg publicznych,

- c) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy: utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z możliwością ich odtwarzania i rozbudowy,
 - d) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy z możliwością rewaloryzacji zainwestowania,
 - e) dla nowej zabudowy utrzymanie proporcji wysokościowych i form zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy charakterystycznych dla zabudowy historycznej terenu lub ulicy,
 - f) użycie w nowej zabudowie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w nawiązaniu do historycznej zabudowy danego terenu lub ulicy np. elewacje tynkowane, ceglane, mieszana forma wykończenia elewacji,
 - g) utrzymanie przedogródków;
- 15) w obiektach o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje:
- a) utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - b) utrzymanie od strony ulicy i w elewacjach bocznych formy dachu stromego z możliwością realizacji doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi; dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony tylnej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,
 - c) utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju oraz liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy; dopuszcza się zmianę otworów okiennych na drzwiowe przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi,
 - e) utrzymanie historycznego wykończenia ceramicznego elewacji,
 - f) utrzymanie elementów historycznego tynkarskiego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtwarzanie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych,
 - g) przy rozbudowie, przebudowie obowiązuje nawiązanie do istniejącej kompozycji obiektu i osi kompozycyjnych elewacji,
 - h) odtworzenie pierwotnej kolorystyki ustalonej w wyniku badań architektonicznych lub technologicznych;
- 16) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji;
- 17) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 18;
- 18) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
 - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem realizacji paneli solarnych lub dachówki solarnej na całej lub części połaci dachu z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,

- c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 19) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 20) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 21) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4 m, licząc od skrajni przewodu;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m, po 2 m z każdej strony od osi linii;
- 25) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 26) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży sezonowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 27) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 28) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejące budynki lub ich części zlokalizowane poza liniami zabudowy, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 29) w istniejącej zabudowie niespełniającej ustaleń planu dopuszcza się:
- a) wykonywanie ociepleń,
 - b) w budynkach mieszkalnych: przebudowę bez możliwości zwiększania liczby lokali mieszkalnych,

- c) przebudowy na lokale usługowe zgodnie z ustaleniami planu;
- 30) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) na ogrodzeniach,
 - b) wolno stojących niebędących szyldem,
 - c) w postaci wyświetlaczy elektronicznych, których ilość punktów emitujących światło jest mniejsza niż 100 na 1 cm² powierzchni służącej ekspozycji reklamy, z wyjątkiem wyświetlaczy stanowiących element tablicy reklamowej informującej o cenach paliw;
- 32) na budynkach dopuszcza się sytuowanie szyldów:
- a) na elewacjach budynków wyłącznie w przyziemiu lub parterze, o powierzchni nie większej niż 10 % każdej przylegającej do lokalu elewacji przyziemia lub parteru (w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe),
 - b) na elewacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków, o powierzchni nie większej niż 10 % każdej elewacji (w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe);
- 33) szyldy sytuowane prostopadle do elewacji:
- a) mogą posiadać jedną lub dwie powierzchnie służące ekspozycji reklamy,
 - b) nie mogą przekroczyć powierzchni 0,35 m² dla każdej powierzchni służącej ekspozycji reklamy;
- 34) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w sposób zasłaniający elementy i detale architektoniczne obiektów budowlanych oraz formy zaprojektowanej zieleni, które:
- a) są wpisane do rejestru zabytków,
 - b) znajdują się w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) są obiektami o wartościach zabytkowych chronionych ustaleniami planu;
- 35) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w otworach okiennych i drzwiowych oraz witrynach wystawowych w przyziemiu lub parterze, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni otworu lub witryny wystawowej;
- 36) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na rusztowaniu w trakcie prowadzonych robót budowlanych na elewacji, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 37) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych na dachach obiektów budowlanych;
- 38) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości, przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność, jednego szyldu o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m²:
- a) sytuowany na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równoległe do elewacji,
 - b) szyld wolno stojący sytuowany na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 39) dla ogrodzeń obowiązuje:
- a) lokalizacja nieograniczająca korzystania z ciągów pieszych i pieszo-jezdných łączących drogi publiczne lub drogę publiczną z drogą wewnętrzną,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nieprzekraczająca 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych;

- 40) obiekty małej architektury sytuuje się w sposób niepowodujący ograniczeń dla komunikacji: kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 41) dopuszcza się odbudowę obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, w istniejących gabarytach, niezależnie od innych parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 42) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące ulice położone w obszarze planu: ul. Kościelną (P.T.4034.KD.L) i ul. Księżnej Dąbrówki (P.T.4035.KD.L);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5, 6, 7 - umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/80 miejsc hotelowych
4.	Hotele pracownicze	1 mp/5 łóżek	1mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
5.	Hostele	1,5 mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1 mp/100 łóżek
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	0,5 mp/10 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
7.	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1mp/400 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
8.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
9.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10.	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej* lecz nie mniej niż 1mp	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
11.	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
12.	Kościóły, kaplice	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	0 mp

13.	Domy kultury	1mp/25 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
14.	Kina, teatry	1mp/5 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	1 mp/40 miejsc siedzących
15.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² pow. użytkowej*
16.	Szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
17.	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
18.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	5 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie
19.	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1mp/200 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
20.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0 mp	0 mp
21.	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
22.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
23.	Hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
24.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
25.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
26.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0 mp	0 mp
27.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp
28.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp	2 mp/1 stanowisko	0 mp	0 mp
29.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
30.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie,	1 mp/5 osób korzystających	1 mp/50 osób korzystających	1 mp/20 osób korzystających

	fitness)	jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
31.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
32.	Korty tenisowe	4 mp/kort + 1mp/10 widzów	1mp/kort	1 mp/100 miejsc
33.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	0 mp	0 mp
34.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
35.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
36.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp /500 m ² pow. użytkowej*

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

- 1) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 2) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 3) dla przychodni, szkół podstawowych, 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;
- 4) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20 % obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 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 do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu,
 - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - c) stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych),
 - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchniach dachów i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni, z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) ustala się utrzymanie i zakaz zabudowy rowów wodnych, z dopuszczeniem odprowadzenia do nich wód opadowych i roztopowych po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się zapatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) 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;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepłota - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 18) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 19) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach 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.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.T.4001.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) na działkach nr 19/4 i 19/5 z obrębu 3057 przy ul. Wincentego Witosa nr 6 i 8, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) dopuszcza się dach płaski:

- a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Witosa 6 i 8, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
 - 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
 - 7) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
 - 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4036.KD.D, P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) lub z ul. Władysława Nehringa, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

§ 8. Teren elementarny P.T.4002.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) na działkach nr 73, 68/2, 66/2, 64/2 z obrębu 3057 przy ul. Wincentego Witosa nr 14, 26, 30, 34 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych na obowiązującej linii zabudowy, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 6 m, z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych na obowiązującej linii zabudowy, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 7,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 5) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Witosa 10, 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 38, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4036.KD.D lub P.T.4037.KD.D (Wincentego Witosa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny P.T.4003.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) na działkach nr 81, 83/2, 85/2, 86/2, 87/2, 88/2, 89/2, z obrębu 3057, przy ul. Wincentego Witosa nr 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych na obowiązującej linii zabudowy, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 6 m, z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych na obowiązującej linii zabudowy, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 7,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 5) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Witosa 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) lub P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 10. Teren elementarny P.T.4004.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na działce nr 121 z obrębu 3057, przy ul. Warszawskiej 11 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 7,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 5) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej i drogi wewnętrznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 9, 11, 13, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska) lub P.T.4039.KD.D (ul. Osadników);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 11. Teren elementarny P.T.4005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, z dopuszczeniem usług;
- 2) na działkach przyległych do ul. Władysława Nehringa dopuszcza się lokalizację usług;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działkach:
 - a) nr 25/2 z obrębu 3057 przy ul. Władysława Nehringa 26,
 - b) nr 101, 104, 105/1 z obrębu 3057 przy ul. Warszawskiej 1, 3, 5,
 - c) nr 109, 124, 125 z obrębu 3057 przy ul. Osadników 1, 1A, 1B.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska;
- 4) na części terenu występuje chronione siedlisko przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160).

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej i drogi wewnętrznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Władysława Nehringa 26, 30, ul. Warszawskiej 1, 3, 3a, 5, 5a, 7, 15, ul. Osadników 1, 1a, 1b, 3, 5, 7, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 20 m;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4008.KDW, P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa), P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska), P.T.4039.KD.D (ul. Osadników) lub z ul. Władysława Nehringa położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora i kanalizacji deszczowej.

§ 12. Teren elementarny P.T.4006.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80 %.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4036.KD.D (ul. Modlińska) lub z ul. Kolarskiej poprzez teren ogrodów działkowych położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;
- 5) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 13. Teren elementarny P.T.4007.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80 %.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki) lub P.T.4043.KD.D (ul. Montera);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny P.T.4008.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5,2 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 15. Teren elementarny P.T.4009.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne - kościół z zapleczem duszpastersko-socjalnym;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: placówki oświatowo-wychowawcze, placówki opiekuńcze, opiekę nad dziećmi do lat 3, przedszkole, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z dopuszczeniem wysokości 20 m dla akcentu wysokościowego - wieży kościoła przy ul. Kościelnej 4;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) dla zespołu obiektów i obszaru o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, przy ul. Kościelnej 4, 6, na działce nr 29/2 z obrębu 3057, obowiązują przepisy odrębne;

- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna) lub z ul. Władysława Nehringa położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

§ 16. Teren elementarny P.T.4010.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 3) na działce nr 26, 28/5 z obrębu 3057, przy ul. Władysława Nehringa 20, 24 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska, dla którego obowiązują ustalenia ogólne planu § 6 ust. 2;
- 4) na części terenu występuje chronione siedlisko przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160).

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 10 m;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 22 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Władysława Nehringa 20, 22 i przy ul. Kościelnej 8, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 7) na posesji przy ul. Władysława Nehringa 22 ustala się zachowanie kompozycji przedogródka z symetrycznym obsadzeniem drzew na osi wejścia;
- 8) na działce nr 27/3 z obrębu 3057 przy ul. Władysława Nehringa 22 obowiązuje zachowanie pełnego ogrodzenia ceglanego o cechach zabytkowych;
- 9) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 10) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;

- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
- b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
- c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 11) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 12) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 13) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna), P.T.4048.KDW lub z ul. Władysława Nehringa położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny P.T.4011.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) na działce nr 9/15 z obrębu 3057 przy ul. Kościelnej 20 oraz na działce nr 9/13 z obrębu 3057 przy ul. Kościelnej 16, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) minimalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku lokalizowanego na obowiązującej linii zabudowy: 5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,

- b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 20 m;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Kościelnej 16, 20, 28, 30, 36, 36a, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 8) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna) lub P.T.4048.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowych, elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny P.T.4012.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KS oznaczonego na rysunku planu: parking dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację istniejącego budynku handlowo-usługowego w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, z wyłączeniem terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KS;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80 %, z wyłączeniem terenu 1.KS;

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

- 1) zakazuje się nowej terenu;
- 2) dopuszcza się małą architekturę, ścieżki piesze itp;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta);
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych z parkingu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

§ 19. Teren elementarny P.T.4013.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwisk.

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

- 1) ustala się utrzymanie zasobu zieleni w naturalnej formie;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 20. Teren elementarny P.T.4014.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 3) część terenu położona w granicach osuwisk;
- 4) na części terenu występują chronione siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), łągi olszowe (kod siedliska 91E0) i łąki świeże (kod siedliska 6510).

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

- 1) ustala się utrzymanie zasobu zieleni w naturalnej formie;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 4) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta) lub P.T.4048.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, kolektorów deszczowych i kanalizacji deszczowej.

§ 21. Teren elementarny P.T.4015.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowych studni głębinowych ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny P.T.4016.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych: 200 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektu zamieszkania zbiorowego, w szczególności: hotel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, internat, bursa, dom studencki, asystencki, itp;
- 4) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego planu 1.KG oznaczonego na rysunku: teren garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część teren objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KG: 20 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielienia 1.KG: 70%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KG obowiązuje:

- a) dla nowego zespołu garaży obowiązuje zabudowa wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, o jednorodnych bramach garażowych, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %,
 - c) maksymalna wysokość garaży: 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny P.T.4017.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) usługi wolno stojące lub wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej realizowanej wzdłuż ul. Nad Odrą obowiązuje lokalizacja usług w części parterowej budynków mieszkalnych: minimum 25% powierzchni użytkowej parteru;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego: hotel, pensjonat schronisko młodzieżowe, internat, bursa, dom studencki, asystencki, itp;
- 5) dopuszczalny zakres usług: handel, gastronomia, pomoc społeczna, usługi zdrowia, usługi kultury, usługi turystyki, usługi oświaty, biura, edukacja, żłobek, punkt opieki nad dziećmi do lat 3;
- 6) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych: 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) ustala się zachowanie, uzupełnienie oraz odnowę istniejącego szpaleru drzew przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30 %,
 - b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: 40%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Nad Odrą 29, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

§ 24. Teren elementarny P.T.4018.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) część terenu położona w granicach osuwiska, dla którego obowiązują ustalenia ogólnego planu § 6 ust. 2.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Zamkniętej 6, 12, 14, 16 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 25. Teren elementarny P.T.4019.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) na działce nr 2/5 z obrębu 3060 przy ul. Zamkniętej 2 dopuszcza się zabudowę usługową;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) część terenu położona w granicach osuwiska, dla którego obowiązują ustalenia ogólne planu § 6 ust. 2.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 15 do 26,5 m;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Zamkniętej 2, ul. Nad Odrą 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone e na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta) lub z ul. Nad Odrą położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

§ 26. Teren elementarny P.T.4020.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy - publicznie dostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,3 m;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszy o szerokości min. 3 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 27. Teren elementarny P.T.4021.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) na działkach nr 6/1, 2/23 z obrębu 3062, przy ul. Księżnej Dąbrówki 4, 6 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) na działkach nr 6/1, 2/23 z obrębu 3062 dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 10 m;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 23 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Kościelnej 37, 39, 43 i ul. Księżnej Dąbrówki 6, 8, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna), P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki), P.T.4045.KDW lub P.T.4046.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny P.T.4022. MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 10 m;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 25 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, nie wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Księżnej Dąbrówki 12, 14, 16, 18, 20, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki) lub P.T.4045.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny P.T.4023.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszczalny zakres usług: sport i rekreacja, edukacja, kultura, żłobek, punkt opieki nad dziećmi do lat 3, pomoc społeczna, usługi zdrowia;
- 3) dopuszcza lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego: schronisko młodzieżowe, bursa, internat, itp;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w planie.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° lub płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Księżnej Dąbrówki 10, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) istniejący wolno stojący schron na potrzeby obrony cywilnej na terenie szkoły przy ul. Księżnej Dąbrówki 10, dopuszcza się likwidację po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4043.KD.D (ul. Montera), P.T.4045.KDW lub P.T.4046.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 30. Teren elementarny P.T.4024.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne;

- 3) na działce nr 5/2 z obrębu 3062, przy ul. Kościelnej 49 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) na działce nr 5/2 z obrębu 3062 dopuszcza się lokalizację usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 10 m;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 8 do 25 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu pojedynczego budynku mieszkalnego sytuowanego w odległości do 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) dla budynków sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej ulicy Kościelnej,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Kościelnej 45, 47, 49, 51 i ul. Montherskiej 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 8) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 9) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 10) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna), P.T.4043.KD.D (ul. Montherska) lub P.T.4046.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 31. Teren elementarny P.T.4025.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) szerokość elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy: od 10 do 25 m;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych przy ul. Monterańskiej 6, 8, 10, 12 i ul. Kościelnej 53, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 7) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4043.KD.D (ul. Monterańska) lub P.T.4044.KD.D (ul. Kościelna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 32. Teren elementarny P.T.4026.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4043.KD.D (ul. Montera);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

§ 33. Teren elementarny P.T.4027.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) warsztatów pojazdów mechanicznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wzdłuż granicy z terenem P.T.4011.MN,U obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni średniej i/lub wysokiej z gatunków rodzimych, z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 4) część terenu położona w obszarze występowania osuwisk.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny P.T.4028.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) na działkach nr 23/2, 23/7 z obrębu 3062 dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wzdłuż terenu P.T.4034.KD.L obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni średniej i/lub wysokiej z gatunków rodzimych, z przebiegiem określonym na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30 %,
 - b) dla zabudowy usługowej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Kościelnej 55, 55a, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna) lub P.T.4044.KD.D (ul. Kościelna);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 35. Teren elementarny P.T.4029.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80 %;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi i w granicach osuwiska.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki) lub P.T.4043.KD.D (ul. Montera);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych.

§ 36. Teren elementarny P.T.4030.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nad Odrą 63.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi i w granicach osuwiska, dla których obowiązują ustalenia ogólne planu § 6 ust. 2.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Nad Odrą 63, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Nad Odrą położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 37. Teren elementarny P.T.4031.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wolno stojących i wbudowanych;
- 3) dla obiektów handlowych dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi i w granicach osuwiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) maksymalna szerokość elewacji pojedynczego budynku mieszkalnego: 32 m;
- 5) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,

- c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 38. Teren elementarny P.T.4032.KD.Z (ul. Nad Odrą)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza (poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej - ulicy zbiorczej).

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 39. Teren elementarny P.T.4033.KD.Z (ul. Nad Odrą)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza (poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej - ulicy zbiorczej).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi i w granicach osuwiska.

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

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 0 m do 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Teren elementarny P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) obowiązuje połączenie z ciągiem pieszym P.T.4050.KP w formie np. istniejących schodów;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej.

§ 41. Teren elementarny P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

Część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn.

§ 42. Teren elementarny P.T.4036.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,2 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 43. Teren elementarny P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 44. Teren elementarny P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych.

§ 45. Teren elementarny P.T.4039.KD.D (ul. Osadników)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,7 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 46. Teren elementarny P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,2 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego.

§ 47. Teren elementarny P.T.4041.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS oznaczonego na rysunku planu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70 %, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi i w granicach osuwisk.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) małej architektury i placów zabaw,
 - b) murów oporowych stabilizujących skarpy,
 - c) ścieżek pieszych,
 - d) wybiegów dla psów,
 - e) niezadaszonych siłowni;
- 2) na terenie 1.KS parking z zielenią towarzyszącą;
- 3) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna);
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych z parkingu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

§ 48. Teren elementarny P.T.4042.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) warsztatów pojazdów mechanicznych,
 - b) zakładów produkcyjnych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejący wolno stojący schron, obiekt na potrzeby obrony cywilnej, zlokalizowany przy ul. Kościelnej 37, dopuszcza się:

- a) likwidację, po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych,
 - b) adaptację na cele usług, z możliwością rozbudowy;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
 - 4) budynki kryte dachami płaskimi;
 - 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 49. Teren elementarny P.T.4043.KD.D (ul. Montera)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn.

§ 50. Teren elementarny P.T.4044.KD.D (ul. Kościelna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,6 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn.

§ 51. Teren elementarny P.T.4045.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5,4 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 52. Teren elementarny P.T.4046.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,3 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej.

§ 53. Teren elementarny P.T.4047.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 54. Teren elementarny P.T.4048.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

Część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokozonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,7 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej.

§ 55. Teren elementarny P.T.4049.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej z gatunków rodzimych, charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu i zbiorowiska roślinnego;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszy o szerokości min. 3 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowych.

§ 56. Teren elementarny P.T.4050.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w planie.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszy o szerokości min. 3 m;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowych.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

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

- 1) uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany P.17 (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 4 poz. 49);
- 2) uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ w części dotyczącej zmiany P.20 (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 8 poz. 56).

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 60. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik nr 1

do Uchwały Rady Miasta Szczecina w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Stołczyn - Koscielna, Dąbrowki" w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
P.T.4001.MN	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1.KS	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN.U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MW.U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG I Z USŁUGAMI
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UO	TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
UK	TEREN USŁUG SAKRALNYCH
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZD	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
KD.Z	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
KD.L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KP	TEREN CIĄGU PIESZEGO
KS	TEREN PARKINGU
KG	TEREN GARAŻY

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	GRANICA STREFY W II. OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	OBZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
1	NUMER ADRESOWY
	NASADZENIA SZPALERU ZIELENI
	OBZAR WYSTĘPOWANIA OSUWISK
	OBZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	SIEDLSKO PRZYRODNICZE "ORAD SUBATLANTYCKI" (KOD SIEDLSKA 9160)
	SIEDLSKO PRZYRODNICZE "ŁĄKI ŚWIEŻE" (KOD SIEDLSKA 6150)
	SIEDLSKO PRZYRODNICZE "ŁASY ŁĘGOWE" (KOD SIEDLSKA 1151)
	STUDNIA GŁĘBINOWA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.T.4034.KD.L	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.
2.	P.T.4035.KD.L	Budowa sieci wodociągowej.
3.	P.T.4036.KD.D	Budowa jezdni i chodnika
4.	P.T.4040.KD.D	Budowa chodnika
5.	P.T.4041.ZP, 1.KS	Budowa parkingu
6.	P.T.4043.KD.D	Budowa chodnika, sieci wodociągowej.
7.	P.T.4044.KD.D	Budowa jezdni i chodnika, sieci wodociągowej.
8.	P.T.4050.KP	Budowa chodnika

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki” w Szczecinie został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 13.09.2021 r. do 4.10.2021 r. oraz od 16.12.2021 r. do 10.01.2022 r. W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 19.10.2021 r. oraz do dnia 24.01.2022 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz.1873, poz. 1986), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówka” w Szczecinie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr XLIX/923/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 09 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówka” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje odrębne tereny, które łącznie stanowią obszar o powierzchni 62,08 ha, na Osiedlu Stołczyn, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych;
- 2) od wschodu - ul. Nad Odrą;
- 3) od południa - ul. Kościelna, ul. Księżnej Dąbrówki;
- 4) od zachodu - ul. Władysława Nehringa.

Na obszarze planu obowiązuje:

- 1) uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany P.17 (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 4 poz. 49);
- 2) uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ w części dotyczącej zmiany P.20 (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 8 poz. 56).

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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- a) ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym zabudowy lokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- b) ustalenie warunków ochrony dla budynków o wartościach zabytkowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to: zabudowa mieszkaniowo – usługowa o ukształtowanej strukturze przestrzennej w pierzejach ulic: Nad Odrą, Kościelna i Księżnej Dąbrówki. Zabudowa posiada zróżnicowaną formę architektoniczną, charakterystyczną dla dawnych obszarów podmiejskich. Część zabudowy to obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do ewidencji zabytków lub do rejestrów zabytków. Ze względu na ukształtowanie terenu ze spadkiem w kierunku rzeki Odry i Jeziora Dąbie oraz dużym kompleksem zieleni, obszar planu charakteryzuje się walorami krajobrazowymi podlegającymi ochronie.

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

Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W granicach obszaru planu występują stanowiska chronionych gatunków, zwierząt i siedlisk przyrodniczych oraz rośliny rzadkie i zagrożone wyginięciem, które są chronione zapisami planu.

Realizacja nowych inwestycji o funkcjach określonych w planie wpłynie korzystnie na jakość i warunki życia mieszkańców Stołczyna m.in. poprzez zwiększenie zasobu mieszkalnego, dostępności do usług i terenów zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym. Oczekiwanym skutkiem nowej zabudowy i zagospodarowania omawianego obszaru, zrealizowanych na warunkach planu miejscowego, będą realne rozwiązania przyjazne środowisku i wspierające odporność struktury miejskiej na zmiany klimatyczne.

Usankcjonowanie istniejących ogrodów działkowych w rejonie ulicy Księżnej Dąbrówki wynika z uwzględnienia efektywnego gospodarowania przestrzenią. Natomiast teren P.T.4013.ZN, zlokalizowany w rejonie ulicy Zamkniętej, obecnie stanowi najcenniejszą enklawę zieleni naturalnej (zieleni wysoka i średnia) w obszarze planu, w związku z czym przeznaczenie jej docelowo na ogrody działkowe byłoby działaniem wysoce niekorzystnym ze względów ekologicznych, sanitarnych, retencyjnych, klimatotwórczych i biocentotycznych. Ponadto obszar ten stanowią osuwiska o skomplikowanej sytuacji geologicznej i ukształtowaniu terenu dla nowego zagospodarowania.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych:

- wpisane do rejestru zabytków (kościół wraz domem parafialnym, budynkiem gospodarczym i otoczeniem),
- wpisane do gminnej ewidencji zabytków, (20 obiektów, w większości budynki mieszkalne oraz budynek szkoły),
- chronione ustaleniami planu,

dla których ustala się ochronę bryły budynku, formy dachu, formy i liczby otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznego wystroju elewacji.

Obszar planu częściowo objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej (w obrębie której ochronie podlegają: relikty średniowiecznej wsi Stołczyn z kościołem, zabudowę mieszczańską z przełomu XIX-XX wieku przy ul. Księżnej Dąbrówki i ul. Nad Odrą, zabudowę mieszkalną z lat 20 - 30 XX wieku w rejonie ulic Wincentego Witosa, Warszawskiej i Montherskiej), dla której ustala się:

- a) utrzymanie układu ulic,
- b) utrzymanie historycznej formy zabudowy obrzeżnej wzdłuż dróg publicznych,
- c) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy: utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z możliwością ich odtwarzania,
- d) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy z możliwością rewaloryzacji zainwestowania; e) dla nowej zabudowy utrzymanie proporcji wysokościowych i form zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy charakterystycznych dla zabudowy historycznej terenu lub ulicy,
- f) użycie w nowej zabudowie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w nawiązaniu do historycznej zabudowy danego terenu lub ulicy, np. elewacje tynkowane, ceglane, mieszana forma wykończenia elewacji.

Na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji doliny rzeki Odry gdzie obowiązuje:

- a) budowanie harmonijnej sylwety (panoramy) od strony rzeki Odry, Jeziora Dąbie i linii kolejowej z ciągiem obiektów budowlanych i zieleni wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym, zwłaszcza pod względem zachowania formy i skali zabudowy,
- b) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie, w szczególności z ulic: Kościelnej i Wincentego Witosa, z ciągu pieszego oraz z ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Podstawowym celem planu jest ochrona jakości życia mieszkańców, na poziomie co najmniej obecnej jakości życia.

Ustalenia planu służą zgodnej z polityką przestrzenną miasta korekcie prawa miejscowego, utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego - zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej osiedla Stołczyn.
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min.).
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów - ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych. Zaprojektowano drogę rowerową i zapewniono dostępność ciągów pieszych w drogach publicznych.
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w osiedlu.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje nieruchomości będące: w większości własnością gminy (pozostające w użytkowaniu) oraz nieruchomości będące własnością osób fizycznych i instytucji.

Plan nie narusza własności osób fizycznych i instytucji, a grunty Gminy Miasta Szczecin przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na różne formy zieleni.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru objętego planem występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnej do funkcjonowania w rejonie objętym planem.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan ustala tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania. Ustalenie

możliwości zabudowy usługowej w terenach mieszkaniowych pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy.

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 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, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków;
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- d) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu, terminie składania wniosków, o wyłożeniu do publicznego wglądu i składania uwag. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki” były udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniach do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące i projektowane w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Obszar planu jest częściowo zagospodarowanym terenem, zlokalizowanym w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach Miasta. Wskazanie możliwości zabudowy terenów uwzględnia istniejący układ uliczno – drogowy, w skład którego wchodzi zlokalizowane w granicach planu ulice: Kościelna, Księżnej Dąbrówki, Montera, Warszawska i Wincenego Witosa oraz ulice Władysława Nehringa i Nad Odrą poza granicami planu, zapewniające obsługę komunikacyjną obszaru planu.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062 ze zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

W obszarze objętym projektem planu wydatki z budżetu gminy będące skutkiem uchwalenia planu to ogółem około 8,35 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (99%). Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Zbiorcze zestawienie dochodów (łącznie około 8,9 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów (86,8%) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (11,5%) - około 98,3%. Wpływy niepewne to opłaty adiacenckie (ok. 1,7%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Kościelna, Dąbrówki” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – zał. nr 1,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 – zał. nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – zał. nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 4,
- 5) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego – zał. nr 5.