

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/477/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie, w obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 58,2 ha ograniczony:

- 1) od północy – planowanym przebiegiem drogowego obejścia terenów mieszkaniowych w Dąbiu, w tym ul. Przestrzenną, terenami zabudowy mieszkaniowej przy ulicach: Masztowej, Zamiejskiej, Taborowej i Szybowcowej;
- 2) od wschodu – terenami zabudowy mieszkaniowej przy ulicach: Macedońskiej, Wrzesińskiej i Miłosławskiej;
- 3) od południa – terenami położonymi: na południe od rz. Płoni i kanału ulgi, ul. Raclawicką, po obu stronach ul. Pomorskiej, przejazdem kolejowym oraz na południe od ul. Goleniowskiej;
- 4) od zachodu – planowanym przedłużeniem ul. Lotniczej do ul. Przestrzennej.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny produkcji rolnej, tereny wód śródlądowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) D – symbol osiedla Dąbie;
- 3) 7001 ÷ 7101 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - e) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) U – teren usług,
 - g) UH – teren usług handlu,
 - h) UKK – teren usług sakralnych,
 - i) UK – teren usług kultury,
 - j) UO – teren usług oświaty,
 - k) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - l) UZ – teren usług zdrowia,
 - m) UT – teren usług turystycznych,
 - n) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - o) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - p) KPS,P – teren przepompowni ścieków sanitarnych, teren produkcji energii,
 - q) O – teren gospodarowania odpadami,
 - r) KSP – teren stacji paliw,
 - s) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - t) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - u) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - v) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - w) KDW.R – teren drogi rowerowej,
 - x) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - y) KG – teren obiektu garażowego,
 - z) KP – teren ciągu pieszego;
- 5) wydzielienia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
 - a) 1.UT – teren usług turystycznych,
 - b) 1.MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1.KG – teren obiektu garażowego,
 - d) 1.U – teren usług.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w 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 (formułowane w ustaleniach ogólnych – obowiązują na całym obszarze planu).

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – wykorzystanie w sposób systemowy uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, zapewniające możliwości ich wtórnego wykorzystania, stopniowego uwalniania, odparowania, rozsączania i opóźniania spływu, regulację poziomu wód gruntowych w miejscu opadu, naturalną roślinność i regulację mikroklimatu (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, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 2) **brzeg uregulowany** - obszar przy linii brzegu umocniony z wykorzystaniem urządzeń wodnych; brzeg uregulowany może być okresowo zalewany;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną roślinność w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **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°;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 7) **gzyms koronujący** – element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 8) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone 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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 9) **kompozycja architektoniczna obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 10) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 11) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 13) **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;
- 14) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 18) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 19) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 20) **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;
- 21) **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 zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 22) **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;
- 23) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 24) **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;
- 25) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 26) **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;
- 27) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 28) **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 wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,

- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzbina biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej,
 - c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 29) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 30) **zielen urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacji paliw, z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.7050.KSP,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,
 - e) obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych, itp.), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się minimum powierzchni terenu biologicznie czynnego 0%, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) części terenów elementarnych: D.D.7005.WS, D.D.7006.WS, D.D.7011.US, D.D.7012.ZP, D.D.7037.ZP, D.D.7046.KDW.R, D.D.7080.KD.Z, D.D.7083.KD.L znajdują się w obszarze wyznaczonym do objęcia zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczonym na rysunku planu; w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych;

7) ustala się:

- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 8) w terenach elementarnych bezpośrednio przyległych do terenu elementarnego D.D.7005.WS (rz. Płonia) nowe nasadzenia zieleni wprowadza się wyłącznie z gatunków rodzimych, tzn. szczególnych dla miejscowego ekosystemu, zbiorowiska roślinnego;
- 9) zakazuje się ujmowania wód kanałów ulgi rz. Płoni, kanałów i rowów wodnych w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu i czasowe wezbranie wód, zabrania się likwidacji, zmniejszenia przepustowości oraz przegradzania kanałów i rowów wodnych, przy czym dopuszcza się:
- a) przekraczanie kanałów i rowów wodnych poprzez budowę kładek lub mostów,
 - b) umocnienie, regulację brzegu kanałów,
 - c) umocnienie, regulację brzegu oraz budowę lub odtworzenie rowów wodnych w nowej lokalizacji;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących mostów, kładek oraz umocnień brzegu wraz z możliwością regulacji linii brzegu rz. Płoni zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) realizację przedsięwzięć polegających m.in. na budowie, przebudowie lub remoncie punktów postojowych dla małych jednostek pływających, punktów widokowych, pomostów wskazanych w planie, poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych oraz dostosowaniem ich programu do udokumentowanych wartości przyrodniczych;
- 12) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami (z wyjątkiem terenu D.D.7049.O) oraz prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób niezorganizowany;
- 13) na zabudowanych działkach budowlanych, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego jest w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału, chyba że ustalenia szczegółowe wskazują inne rozwiązania;
- 14) na nowo realizowanych wydzielonych parkingach naziemnych:
- a) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych,
 - b) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7024.MC, D.D.7026.UO, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7029.MC, D.D.7039.MW,U, D.D.7065.MC, D.D.7066.MW, D.D.7068.MW, D.D.7071.MW,U, D.D.7072.MW, D.D.7073.MC, D.D.7074.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7008.MN,U, D.D.7057.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7009.MW,U, D.D.7035.MW,U, D.D.7036.MW, D.D.7038.MW, D.D.7041.MW,U, D.D.7043.MW,U, D.D.7044.MW,U, D.D.7058.MW,U, D.D.7061.MW, D.D.7075.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 18) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7001.US, D.D.7002.US, D.D.7011.US, D.D.7012.ZP, D.D.7037.ZP, D.D.7042.ZP, D.D.7045.ZP, D.D.7051.ZP, D.D.7069.ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 19) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7003.U, D.D.7004.U, D.D.7010.UZ, D.D.7032.U, D.D.7034.U, D.D.7053.U, D.D.7054.U, D.D.7055.U, D.D.7056.U, D.D.7059.U, D.D.7060.UH, D.D.7062.UO, D.D.7063.UO, D.D.7076.U, D.D.7077.U, D.D.7079.U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) plan realizuje cele rewitalizacji obszaru starego miasta Dąbie;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich powiększony od zachodu i północy o tereny dawnego osadnictwa nad rz. Płonią (przy ulicach Gryfińskiej, Klombowej i Przybrzeżnej) oraz od strony wschodniej o tereny dawnego przedmieścia (w rejonie ulic Portowej, Taborowej i Szybowcowej);
- 3) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej występują elementy historycznego zagospodarowania o lokalnych wartościach kulturowych, ochrona konserwatorska realizowana jest poprzez ustalenia ogólne i szczególne;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie obowiązuje:
 - a) utrzymanie i ekspozycja historycznego układu urbanistycznego starego miasta, w tym siatki ulic i przebiegu średniowiecznych murów miejskich wraz z bramami,
 - b) utrzymanie (lub odtworzenie na wskazanych kwartałach) zwartej zabudowy kwartałowej w nawiązaniu do skali zabudowy historycznej i schematu historycznej parcelacji wg rysunku planu,
 - c) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) utrzymanie otwartego koryta rz. Płoni wraz z jej kanałami ulgi – stanowiącymi relikty nowożytnych fortyfikacji,
 - e) utrzymanie kompozycji zespołów zieleni zabytkowej,
 - f) ekspozycja reliktyw średniowiecznych murów miejskich Dąbia, częściowe odtworzenie i nadbudowa oraz zastosowanie środków wyrazu architektonicznego w zagospodarowaniu terenu, które uczynią pełny historyczny przebieg murów wraz z bramami, np. poprzez wskazanie pasem nawierzchni śladu ich przebiegu w posadzkach przestrzeni publicznych;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje rewitalizacja i rehabilitacja zdegradowanych układów przestrzennych oraz integracja nowej zabudowy i zagospodarowania z historyczną kompozycją urbanistyczną;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków:
 - a) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP (Nr Rejestru 162) wraz z otoczeniem stanowiącym dawny cmentarz przykościelny przy Placu Kościelnym 4 (Nr Rejestru 983) i starodrzewem,
 - b) budynek dawnego pałacyku myśliwskiego książąt pomorskich, obecnie biblioteka przy ul. Dziennikarskiej 39 (Nr Rejestru 804),
 - c) relikty średniowiecznych murów miejskich Dąbia przy ul. Cichej (Nr Rejestru 149);

- 7) w granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków i obiekty chronione ustaleniami planu z uwagi na zachowane wartościowe cechy zabudowy historycznej:
- a) układ urbanistyczny starego miasta Dąbie obejmujący obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich,
 - b) Plac Słowiański – park miejski,
 - c) budynek przy ul. Przestrzennej 80,
 - d) budynki przy ul. Klombowej: 2, 7, 10,
 - e) budynki przy ul. Gryfińskiej: 1, 2, 151,
 - f) budynki przy ul. Emilii Gierczak: 6, 7, 10, 11, 12, 50, 52, 53,
 - g) budynki przy ul. Oficerskiej: 1, 2, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16,
 - h) budynki przy ul. Mierniczej: 3, 4, 10,
 - i) budynki przy ul. Anieli Krzywoń: 8, 9, 10, 11, 13, 14, 20, 22,
 - j) budynki przy ul. Lekarskiej: 1, 6, 7,
 - k) budynki przy Pl. Kościelnym: 2, 3,
 - l) budynki przy ul. Dziennikarskiej: 1, 2, 4, 5, 10,
 - m) budynki przy ul. Portowej: 4, 5, 6, 21, 22, 24,
 - n) budynek przy ul. Goleniowskiej 101,
 - o) budynek przy ul. Zamiejskiej 18,
 - p) budynek dawnego młyna wodnego przy ul. Anieli Krzywoń 18,
 - q) relikty murów miejskich przy ul. Drukarskiej;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych (nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz budynków przy ul: Mierniczej 10, Portowej 21, 22 i 24, Anieli Krzywoń 18, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe):
- a) obowiązuje utrzymanie głównej bryły obiektu, w tym: szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku oraz formy dachu; dopuszczony zakres przebudowy, rozbudowy i/lub nadbudowy wskazany w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obowiązuje utrzymanie lub przywrócenie kompozycji i detalu architektonicznego elewacji frontowej (w tym m.in.: rozmieszczenie osi kompozycyjnych, wielkość i proporcje otworów okiennych, drzwiowych i bramnych, forma stolarki i wykończenie materiałowe ścian elewacji z detalem architektonicznym, w tym okapów i gzymsów koronujących i materiałów dachów stromych),
 - c) obowiązuje stosowanie jednorodnego rodzaju i koloru pokrycia dachu budynku,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe,
 - e) zakazuje się termoizolacji elewacji frontowych od strony zewnętrznej, chyba że elewacja nie posiada detali architektonicznych (np. boniowanie, gzymsy – w tym międzykondygnacyjne i koronujące, nadokienniki, pilastry, ceramiczne wykończenie elewacji),
 - f) dopuszcza się przekształcenia elewacji frontowej w parterze budynku z możliwością powiększenia otworów okiennych i/lub realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych;
- 9) w przypadku złego stanu technicznego obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę budynków z obowiązkiem utrzymania oryginalnych ścian elewacji frontowych budynków lub w przypadku całkowitej rozbiórki budynku obowiązuje realizacja nowego obiektu

na historycznej linii zabudowy, o kompozycji i gabarytach nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych;

- 10) przy odtworzeniu zabudowy o wartościach zabytkowych dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, utrzymanie wysokości budynku, formy dachu, powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 11) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy w terenach elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7020.MC, D.D.7022.MC, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7065.MC, D.D.7073.MC, według wskazań w ustaleniach szczegółowych, obowiązuje:
 - a) różnicowanie form i/lub wysokości dachów sąsiadujących budynków lub sekcji, jako formy zróżnicowane dopuszcza się np. dachy o układzie kalenic równoległym lub prostopadłym do przylegających ulic, wycofanie ostatnich kondygnacji od lica elewacji frontowych lub dachy o różnych kątach nachylenia,
 - b) przy realizacji usług w parterze obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego,
 - c) lokalizacja głównych wejść do budynków, bram wjazdowych do garaży podziemnych i bram przejazdowych od frontu zabudowy;
- 12) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy Starego Dąbia i jej dominanty – kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4, oznaczoną na rysunku planu, wymogi ochrony strefy E ochrony ekspozycji realizują ustalenia planu;
- 13) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar średniowiecznego miasta, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnic, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, zjazdy do garaży, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) balkonów, wykuszy i galerii na wysokości powyżej parteru,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 15) na obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się:
 - a) wycofania lica budynku na odległość maksymalnie 2 m, o łącznej szerokości do 20% szerokości elewacji,
 - b) wycofanie ostatniej kondygnacji budynku od lica jego elewacji, z możliwością utworzenia tarasu;
- 16) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do $\pm 0,5$ m;
- 17) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;

- 18) na terenach zabudowanych, gdzie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych oraz na terenach gdzie ustalenia szczegółowe utrzymują istniejącą powierzchnię zabudowy dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 19) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 21) dopuszcza się realizację garaży podziemnych; przy realizacji garażu podziemnego wychodzącego poza obrys budynku obowiązuje użytkowe wykorzystanie stropodachu z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i stropodachu zielonego;
- 22) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 23) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U) i na terenach zabudowy śródmiejskiej (MC) dopuszcza się realizację garaży naziemnych wyłącznie jako garaże wbudowane lub dobudowane do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 24) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 25) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (nie będącej zabudową o wartościach zabytkowych) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe według następujących zasad:
- a) w parterach dopuszcza się przekształcenie elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży; przy usługowym użytkowaniu całego parteru obowiązuje ujednolicenie na całej szerokości elewacji: kompozycji i kolorystyki elewacji, wystroju i detalu architektonicznego,
 - b) powyżej parteru bez możliwości przekształcenia elewacji;
- 26) w nowej zabudowie wielorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej obowiązuje realizacja wejść do budynku z poziomu chodnika;
- 27) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
- a) dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
 - b) dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 28) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 29) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu i użytkowania 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 (np. stragany, plac targowy w przestrzeniach publicznych) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg;

- 30) dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego związanych z obsługą komunikacji tj. wiaty przystankowe i kioski wiaty lokalizowane jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej, punkty i stacje ładowania elektrycznych pojazdów, stacje roweru miejskiego itp.;
- 31) dopuszcza się zagospodarowanie terenu przybrzeżnego w dostosowaniu do potrzeb realizacji infrastruktury turystycznej oraz umocnień brzegowych rz. Płoni (D.D.7005.WS) i kanału ulgi rz. Płoni (D.D.7006.WS), służących do obsługi kajakowego szlaku wodnego;
- 32) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie, obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 33) w obszarze planu maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych wynosi 46 m n.p.m., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 34) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - c) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 35) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 36) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią aktualnych na dzień sporządzenia planu, na których obowiązują następujące wymagania:
- a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny odpływ wód powodziowych,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym obowiązuje przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,

- d) realizację kondygnacji podziemnych dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych oraz przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. opaski drenażowe, izolacje przeciwwodne),
 - e) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej obowiązuje zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
 - f) obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdż do rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
 - h) zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych,
 - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;
- 37) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej oraz działek gruntu stanowiących dojeżdża i dojazd do działek budowlanych;
- 38) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków; 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 ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z zastrzeżeniem pkt 39 i 40;
- 39) 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,
 - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnej lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 40) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połaci lub jej części np. wykonanej jako dach solarnej lub z wykorzystaniem dachówki solarnej, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) na istniejących i nowych dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni – w formie dowolnej,
 - d) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;
- 41) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 42) 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);
- 43) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 44) ustala się pas techniczny o szerokości:

- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 45) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 46) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm do 500 mm – 3 m,
 - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - e) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 47) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania podstawowego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice zbiorcze: D.D.7080.KD.Z (ul. Pomorska) i D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowska) oraz ulice lokalne D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) i D.D.7083.KD.L (ciąg ulic Anieli Krzywoń – Gryfińska);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje z zastrzeżeniem pkt 6 i 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 realizacją inwestycji;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7023.UKK, D.D.7024.MC, D.D.7025.UK, D.D.7026.UO, D.D.7029.MC, D.D.7066.MW, D.D.7068.MW, D.D.7070.UK, D.D.7071.MW,U, D.D.7072.MW, określa tabela:

l.p.	obiekt lub teren	maksymalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
2.	hotele, pensjonaty	1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
4.	kościół, kaplice	1 mp / 20 miejsc	2 mp / obiekt	0

		siedzących		
5.	domy kultury	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
6.	szkoły podstawowe i ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę lekcyjną	1 mp / obiekt	3 mp / 1 salę lekcyjną
7.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
8.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
9.	placówki opiekuńczo- wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
10.	sale konferencyjne	1 mp / 20 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
11.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 200 m ² powierzchni użytkowej*
12.	biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 50 m ² powierzchni całkowitej
13.	obiekty ekspozycyjno- handlowe	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
14.	biura, urzędy, banki	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
15.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży
16.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
17.	hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
18.	inne obiekty rekreacyjno- sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
19.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
20.	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.

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3 określa tabela:

l.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik	minimalny wskaźnik	minimalny wskaźnik
------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------

		liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	0	0
2.	mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	1 mp / 1 mieszkanie	0	0
3.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
4.	hotele, pensjonaty	2 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
5.	szpitale, kliniki,	2 mp / 5 łóżek	1 mp / 50 łóżek	1 mp / 50 łóżek
6.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
7.	szkoły podstawowe i ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę lekcyjną + 1 mp / 10 dorosłych uczniów	1 mp / obiekt	3 mp / 1 salę lekcyjną
8.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
9.	placówki opiekuńczo wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
10.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób ze szczególnymi potrzebami, starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 20 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 50 miejsc dla podopiecznych
11.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
12.	zakłady produkcyjne	1 mp / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp / 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
13.	stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / obiekt + 2 mp / sklep	0	0
14.	osiedlowe targowiska, hale targowe	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / targowisko/halę targową	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
15.	sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
16.	obiekty ekspozycyjno- handlowe	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
17.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 5 odwiedzających	1 mp / 100 odwiedzających	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*

		jednocześnie	jednocześnie	
18.	biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
19.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży
20.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
21.	hale widowiskowe, widowiskowo sportowe	15 mp / 100 miejsc dla widzów oraz 1 mp dla autokarów	1 mp / 100 miejsc dla widzów, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 100 miejsc dla widzów
22.	hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
23.	korty tenisowe	4 mp / 1 kort oraz 1 mp / 10 miejsc dla widzów	1 mp / 1 kort	1 mp / 100 miejsc dla widzów
24.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp / 1 kort	0	0
25.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
26.	inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
27.	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.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższych tabel;

6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:

- a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, również tymczasowego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) terenów inwestycyjnych, podlegających działaniom rewitalizacyjnym, w skład których wchodzi działki budowlane na których zlokalizowane są budynki o wartościach zabytkowych, wskazane na rysunku planu w terenach elementarnych: D.D.7019.MC (z wyłączeniem terenu wydzielania wewnętrznego 1.MC), D.D.7020.MC (z wyłączeniem terenu wydzielania wewnętrznego 1.MC), D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7024.MC, D.D.7029.MC oraz w wydzielaniu wewnętrznym 1.MC w terenie elementarnym D.D.7017.MC,
- c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

8) w zabudowie wielorodzinnej, minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok

postojowych; ustalenie nie dotyczy terenów elementarnych wymienionych w pkt 3 oraz terenów: D.D.7016.MC, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7065.MC i D.D.7073.MC;

- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągu pieszego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, 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 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z 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:
 - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych w obszarze lub poza obszarem planu;

- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się wykorzystania biopłynów, biogazu i biogazu rolniczego oraz lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych, a także innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego,
 - c) lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego dopuszcza się na gruncie oraz na budynkach i budowlach krytych dachem w sposób spełniający zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) ograniczenia lit. b i c nie dotyczą terenów: D.D.7014.KPS,P, D.D.7003.U, D.D.7048.KG, D.D.7076.U, D.D.7079.U,
 - e) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. a, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:
 - wymienionych w lit. d jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,
 - o funkcji usług U (niewymienionych w lit.d), UH, UKK, UK, UO, US, UZ, UT oraz zabudowy mieszkaniowej MC, MW,U, MW, MN,U, MN jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) nowe stacje transformatorowe należy realizować:
- a) w terenach elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7023.UKK, D.D.7024.MC, D.D.7026.UO, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7029.MC, D.D.7065.MC, D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK, D.D.7073.MC wyłącznie jako wbudowane,
 - b) w pozostałych terenach jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 13) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się remont linii;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 16) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

- 17) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na nie wystąpienie 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 D.D.7001.US – powierzchnia 2,505 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się usługi produkcji rolnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej poza obszarem chronionego siedliska: 50%;
- 3) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie – łąka rajgrasowa (kod siedliska 6510-1), oznaczonego na rysunku planu;
- 4) w obszarze chronionego siedliska przyrodniczego zakazuje się zmiany sposobu zagospodarowania powierzchni terenów łąkowych;
- 5) obowiązuje przywracanie i utrzymywanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk lub wypas zwierząt;
- 6) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) niekubaturowych obiektów budowlanych:
 - w granicach dz. nr 21/11 z obr. 4006: 38 m n.p.m.,
 - na pozostałej części terenu: 43 m n.p.m.;
- 3) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi o układzie kalenic równoległym do przedłużenia ul. Lotniczej (poza obszarem planu), dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 35% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; ustalenie nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych, garaży, wiat i obiektów gospodarczych – krytych dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) poza obszarem zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie terenu (np. obiekty sportu i rekreacji, urządzenia sportowe i rekreacyjne, wiaty, szklarnie ogrodnicze itp.);
- 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu, dopuszcza się obsługę z terenu D.D.7003.U lub z terenu D.D.7002.US poprzez teren D.D.7007.WS lub z terenu D.D.7008.MN,U poprzez teren D.D.7006.WS;
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.D.7002.US – powierzchnia 1,177 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) produkcji rolnej,
 - b) turystyczne (np. obiekty hotelarskie, pensjonatowe),
 - c) gastronomii;
- 3) 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) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki budowlanej: 200 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy innej niż mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki budowlanej: 15%;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) niekubaturowych obiektów budowlanych: 40 m n.p.m.;
- 4) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 35% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; ustalenie nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych, garaży, wiat i obiektów gospodarczych – krytych dachami dowolnymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) poza obszarem zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie terenu (np. obiekty sportu i rekreacji, urządzenia sportowe i rekreacyjne, wiaty, szklarnie itp);
- 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7052.KDW lub spoza obszaru planu, dopuszcza się obsługę z terenu D.D.7001.US poprzez teren D.D.7007.WS lub z terenu D.D.7008.MN,U poprzez teren D.D.7006.WS;
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny D.D.7003.U – powierzchnia 0,411 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję energii na dz. nr 48/4 z obr. 4036;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dz. nr 48/9, 48/10 i 48/11 z obr. 4036.

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 do najwyższego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 30 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Przestrzennej, 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny D.D.7004.U – powierzchnia 0,411 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi obsługi pojazdów (warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat blacharski, lakierniczy, wulkanizacyjny, stacja diagnostyki pojazdów, myjnia samochodowa itp.),
 - b) funkcję mieszkaniową w budynku przy ul. Przestrzennej 80.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 25/3 z obr. 4036: 5%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 35%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 25/3 z obr.4036: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 45 stopni;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Przestrzennej 80, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej i/lub bocznych,
 - b) nadbudowę poddasza budynku, dopuszcza się wycofanie od lica elewacji frontowej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; nie dotyczy sytuowania budynków przy granicy z terenem elementarnym D.D.7003.U;
- 7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Przestrzennej, 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 zagospodarowanie 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;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny D.D.7005.WS – powierzchnia 1,242 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rz. Płonia), turystyka wodna;
- 2) trasa kajakowego szlaku wodnego o znaczeniu regionalnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 95%;
- 3) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego pod nazwą „nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników” (kod siedliska 3260), oraz stanowisk gatunków roślin podlegających ochronie, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 5) ustala się zachowanie ciekłu Płonia, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz zasypywania i zabudowy ciekłu,
 - b) realizacja brzegu uregulowanego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 2%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu budynku dawnego młyna wodnego: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z wyłączeniem obiektów jednokondygnacyjnych oraz obiektów łączących główne budynki – krytych dachami o nachyleniu połaci od 0 do 25 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zabudowę kubaturową ponad korytem rzeki wyłącznie na odcinku wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek dawnego młyna wodnego przy ul. Anieli Krzywoń 18 zlokalizowanego nad nurtem rz. Płoni, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie gabarytów budynku i formy dachu dawnego młyna wodnego, kontynuacja rozwiązań materiałowych oraz stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji,
 - b) dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynku,
 - c) obowiązuje zachowanie i ekspozycja historycznych elementów hydrotechnicznych tj. przepustu, śluzy i umocnień brzegów koryta rz. Płoni,
 - d) obowiązuje udrożnienie rz. Płoni do parametrów szlaku kajakowego (pod budynkiem dawnego młyna wodnego);
- 7) wyznacza się obszary infrastruktury turystycznej do obsługi kajakowego szlaku wodnego (np. zejście dla kajakarzy, pomost), oznaczone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się umocnienia brzegowe, budowle i urządzenia infrastruktury turystycznej i sportowej z zachowaniem parametrów kajakowego szlaku wodnego;
- 9) ustala się przekroczenie rzeki poprzez obiekty mostowe (mosty lub kładki) w ciągach komunikacyjnych:
 - a) D.D.7046.KDW.R (ul. Weteranów),
 - b) D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 10) dopuszcza się realizację nowych obiektów mostowych;
- 11) przy przebudowie lub realizacji obiektu mostowego nad rz. Płonią obowiązuje zachowanie prześwitu nad powierzchnią wody umożliwiającego swobodny ruch turystyczny na kajakowym szlaku wodnym;
- 12) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez tereny: D.D.7004.U, D.D.7008.MN,U, D.D.7011.US, D.D.7012.ZP, D.D.7032.U, D.D.7034.U, D.D.7037.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejących ciągów pieszych i tras rowerowych, z dopuszczeniem korekty ich przebiegu lub wymiany nawierzchni;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 12. Teren elementarny D.D.7006.WS – powierzchnia 0,716 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (kanał ulgi rz. Płoni).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 95%;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) ustala się przekroczenie kanału poprzez mosty w ciągach komunikacyjnych:
 - a) D.D.7083.KD.L (ul. Gryfińska),
 - b) D.D.7052.KDW;
- 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów mostowych;
- 4) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez tereny: D.D.7001.US, D.D.7002.US, D.D.7003.U, D.D.7004.U, D.D.7008.MN,U, D.D.7009.MW,U, D.D.7010.UZ, D.D.7032.U, z terenu D.D.7052.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 13. Teren elementarny D.D.7007.WS – powierzchnia 0,321 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (kanał wodny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 95%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów mostowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez tereny: D.D.7001.US, D.D.7002.US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 14. Teren elementarny D.D.7008.MN,U – powierzchnia 2,778 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%; nie dotyczy dz. nr 10/21 i 10/2 z obr. 4036;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi o układzie kalenic równoległym do ul. Klombowej i jej przedłużenia, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 40% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; ustalenie nie dotyczy garaży i wiat – krytych dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Klombowej 7 i 10, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej i/lub bocznych, rozbudowa w elewacjach bocznych wyłącznie do wysokości parteru,
 - b) nadbudowę poddaszy budynków wyłącznie od strony elewacji tylnych do wysokości kalenic,
 - c) w budynku przy ul. Klombowej 7 zmianę kąta nachylenia tylnej połaci dachowej z zachowaniem wysokości poziomu kalenicy, kąt nachylenia frontowej połaci dachowej do utrzymania;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7088.KD.D (ul. Klombowej);
- 2) na przedłużeniu ul. Klombowej w kierunku północnym ustala się realizację dojazdu i dojścia do działek w terenie;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny D.D.7009.MW,U – powierzchnia 0,247 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) 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. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – do najwyższego punktu przekrycia dachu: 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) utrzymanie istniejącej wysokości dla budynku przy ul. Gryfińskiej 1,
 - c) niekubaturowych obiektów budowlanych: 44 m n.p.m.;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Gryfińskiej 1, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę budynku od strony elewacji tylnej i bocznych,
 - b) rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej,
 - c) doświetlenie poddasza w formie lukarn wyłącznie od strony elewacji tylnej;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7052.KDW lub z terenu D.D.7088.KD.D (ul. Klombowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.D.7010.UZ – powierzchnia 0,581 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek, świetlica środowiskowa),
 - b) oświaty,
 - c) biurowe i administracyjne,
 - d) handlu,
 - e) gastronomii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) niekubaturowych obiektów budowlanych: 42 m n.p.m.;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Gryfińskiej 2, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej,
 - b) nadbudowę budynku od strony elewacji tylnej wyłącznie do wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7052.KDW lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Gryfińskiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny D.D.7011.US – powierzchnia 0,190 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową na dz. nr 1 z obr. 4036,
 - b) usługi turystyczne (np. obiekty hotelarskie, pensjonatowe, przystań kajakowa),
 - c) handel,
 - d) gastronomię.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 1 z obr. 4036: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 9,5 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) utrzymanie istniejącej wysokości dla budynku przy ul. Klombowej 2;
- 3) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi o układzie kalenic równoległym do ul. Klombowej, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 40% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; ustalenie nie dotyczy obiektów jednokondygnacyjnych, garaży i wiat– krytych dachami dowolnymi;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Klombowej 2, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej i bocznych,
 - b) nadbudowę budynku wyłącznie w południowej elewacji bocznej, do wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 6) wyznacza się obszary infrastruktury turystycznej do obsługi kajakowego szlaku wodnego (np. zejście dla kajakarzy, pomost), oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej na narożniku ul. Klombowej i ul. Anieli Krzywoń;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 10) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7088.KD.D (ul. Klombowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 18. Teren elementarny D.D.7012.ZP – powierzchnia 0,903 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami; powierzchniowe wody śródlądowe (kanał ulgi rz. Płoni);
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.UT oznaczonego na rysunku planu:
 - a) usługi turystyczne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się usługi w zakresie gastronomii i handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 1.UT: 50%;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych, zabytku wpisanego do rejestru zabytków – reliktyw średniowiecznych murów miejskich Dąbia, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym 1.UT: 30%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.UT do najwyższego punktu przekrycia dachu: 8 m;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Oficerskiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, w formie zabudowy ustalonej w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.UT;
- 7) wyznacza się obszary infrastruktury turystycznej do obsługi kajakowego szlaku wodnego (np. zejście dla kajakarzy, pomost), oznaczone na rysunku planu;
- 8) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7086.KD.D, z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Cichej) lub z terenu D.D.7047.KDW;
- 2) ustala się ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy o przybliżonych przebiegach oznaczonych na rysunku planu, łączące ul. Przestrzenną (położoną poza obszarem planu) z drogą wewnętrzną D.D.7047.KDW i z ul. Cichą w rejonie skrzyżowania z ul. Anieli Krzywoń;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego.

§ 19. Teren elementarny D.D.7013.KD.D (ul. Chorwacka) – powierzchnia 0,335 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; dopuszcza się zatoki postojowe, w tym dla autokarów;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13,0 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się likwidację kolektora ogólnospławnego.

§ 20. Teren elementarny D.D.7014.KPS,P – powierzchnia 0,184 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych, produkcja energii;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową,
 - b) funkcjonowanie punktu zlewnego ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7047.KDW lub ul. Emilii Gierczak (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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów sanitarnych i deszczowego, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Teren elementarny D.D.7015.KD.D (ul. Miłosławska) – powierzchnia 0,196 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 22. Teren elementarny D.D.7016.MC – powierzchnia 0,673 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy w pierzejach ulic:
 - a) w pierzei ul. Emilii Gierczak: 7 m – do attyki lub okapu dachu,
 - b) w pierzei ul. Cichej oraz lokalizowanej wzdłuż drogi wewnętrznej D.D.7047.KDW: 5,5 m – do attyki lub okapu dachu;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Emilii Gierczak 6, 7, 10, 11 i 12, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków przy ul. Emilii Gierczak 6, 7, 10 od strony elewacji tylnej i bocznych,
 - b) przebudowę i/lub rozbudowę budynków przy ul. Emilii Gierczak 11 i 12 od strony elewacji tylnej,
 - c) nadbudowę poddasza budynku przy ul. Emilii Gierczak 7 wyłącznie od strony elewacji tylnej do wysokości kalenicy,
 - d) nadbudowę poddasza budynku przy ul. Emilii Gierczak 10 wyłącznie do uzyskania trzeciej kondygnacji nadziemnej o funkcji użytkowej, z zastosowaniem dachu płaskiego; dopuszcza się wycofanie od lica elewacji frontowej,
 - e) zmianę kąta nachylenia tylnej połaci dachowej z zachowaniem wysokości poziomu kalenicy budynku przy ul. Emilii Gierczak 11, kąt nachylenia frontowej połaci dachowej do utrzymania;
- 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna na obowiązującej linii zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi wewnętrznej D.D.7047.KDW, ulic Emilii Gierczak i Cichej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) wzdłuż drogi wewnętrznej D.D.7047.KDW i ul. Emilii Gierczak dopuszcza się przerwanie ciągłości zabudowy w celu realizacji ciągu pieszego i/lub drogi wewnętrznej,
 - c) wzdłuż ul. Cichej dopuszcza się przerwanie ciągłości zabudowy na granicy z budynkiem przy ul. Emilii Gierczak 12;
- 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy wzdłuż:
 - a) drogi wewnętrznej D.D.7047.KDW,
 - b) ulic Emilii Gierczak i Cichej

zgodnie z § 6 ust. 3 oraz obowiązuje zmienna szerokość sąsiadujących budynków lub sekcji elewacji frontowych jednego budynku – maksymalna szerokość sekcji do 20 m;
- 9) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej:
 - a) we frontach nowej zabudowy wzdłuż północnej granicy planu,

- b) w parterach frontów nowej zabudowy w pierzei ul. Emilii Gierczak;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) obowiązuje likwidacja obiektów gospodarczych i wolno stojących zespołów garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak), z terenu D.D.7086.KD.D (ul. Cichej) lub z terenu D.D.7047.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączący ulicę lokalną D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.7012.ZP poprzez drogę wewnętrzną D.D.7047.KDW;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora sanitarnego;
- 6) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn lub jej wbudowanie w nową zabudowę i realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji lub zmianę jej lokalizacji jako wolno stojącej i realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny D.D.7017.MC – powierzchnia 0,364 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 70%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 1.MC: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 16 m dla budynku przy ul. Oficerskiej 9;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu:
 - a) w pierzei ul. Cichej: 5,5 m,
 - b) w pierzejach ulic Oficerskiej i Mierniczej: 7 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 6) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Oficerskiej 6, 7 i 8, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej,
 - b) zmianę kąta nachylenia tylnej połaci dachowej z zachowaniem wysokości poziomu kalenicy budynków przy ul. Oficerskiej 7 i 8, kąt nachylenia frontowej połaci dachowej do utrzymania;
- 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Oficerskiej, Mierniczej i Cichej na obowiązującej linii zabudowy;
- 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy kwartału zgodnie z § 6 ust. 3;
- 9) na elewacjach frontowych nowych budynków obowiązuje:
 - a) w pierzei ul. Oficerskiej – uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych w kompozycji architektonicznej,
 - b) w pierzejach ulic Cichej i Mierniczej zmienna szerokość sąsiadujących budynków lub sekcji elewacji frontowych jednego budynku – maksymalna szerokość sekcji do 20 m;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7086.KD.D (ul. Cichej), z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Oficerskiej) lub z terenu D.D.7090.KD.D (ul. Mierniczej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny D.D.7018.MC – powierzchnia 0,460 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 5%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 15/1 z obr. 4035: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 15/1 z obr. 4036: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w pierzei ul. Emilii Gierczak (dotyczy również budynku narożnego w ul. Emilii Gierczak i ul. Cichej w części przylegającej do istniejącego budynku mieszkalnego): 17 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu – w pierzejach ulic: 5,5 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;

- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Emilii Gierczak, Cichej i Mierniczej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7086.KD.D (ul. Cichej), z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Oficerskiej) lub z terenu D.D.7090.KD.D (ul. Mierniczej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 25. Teren elementarny D.D.7019.MC – powierzchnia 0,710 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzielaniu wewnętrznym 1.MC: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dz. nr 17/18 i 32 z obr. 4035: 70%,
 - c) dz. nr 17/9 i 17/12 z obr. 4035: 80%,
 - d) w wydzielaniu wewnętrznym 1.MC: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) w pierzejach ulic Emilii Gierczak, Anieli Krzywoń i Mierniczej (dotyczy również budynku narożnego w ul. Emilii Gierczak i ul. Oficerskiej): 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach wydzielania wewnętrznego 1.MC i w pierzei ul. Oficerskiej (dotyczy również rozbudowy lub dobudowy do budynku przy ul. Oficerskiej 13 w pierzei ul. Mierniczej): 12,5 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy, do najwyższego punktu przekrycia dachu, w rejonie skrzyżowania ulic Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L) i Oficerskiej (D.D.7087.KD.D) oraz ulic Anieli Krzywoń (D.D.7083.KD.L) i Mierniczej (D.D.7091.KD.D): 9 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, przy rozbudowie budynku przy ul. Oficerskiej 13 dopuszcza się dach stromy co najmniej dwuspadowy o układzie kalenic równoległym do ul. Mierniczej;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. Oficerskiej;
- 7) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Oficerskiej 13, 15 i 16, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej,

- b) zmianę kąta nachylenia tylnej połaci dachowej z zachowaniem wysokości poziomu kalenicy budynków przy ul. Oficerskiej 15 i 16, kąt nachylenia frontowej połaci dachowej do utrzymania;
- 8) nową zabudowę na dz. nr 32 z obr. 4035 dopuszcza się wyłącznie w formie budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany szczytowej budynku przy ul. Emilii Gierczak 19÷22, o długości odpowiadającej długości ściany szczytowej przylegającego budynku istniejącego;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Oficerskiej) lub z terenu D.D.7091.KD.D (ul. Mierniczej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, 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;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 26. Teren elementarny D.D.7020.MC – powierzchnia 0,838 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 5%, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dz. nr 78/1 i 78/7 z obr. 4036 oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC: 20%,
 - c) nie dotyczy zabudowanej dz. nr 50 z obr. 4036;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury; nie dotyczy zabudowanej dz. nr 50 z obr. 4036.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 90%, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dz. nr 50 z obr. 4036: 100%,
 - c) dz. nr 78/1 i 78/7 z obr. 4036: 60%,
 - d) w wydzieleniu wewnętrznym: 1.MC: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 15 m dla budynku przy ul. Anieli Krzywoń 9;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu – w pierzejach ulic: 7 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;

- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Oficerskiej 12, ul. Mierniczej 3 i 4, ul. Anieli Krzywoń 8, 9, 10 i 11, ul. Lekarskiej 1, 6 i 7, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
- a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej,
 - b) nadbudowę poddaszy budynków:
 - przy ul. Lekarskiej 1 wyłącznie do uzyskania trzeciej kondygnacji nadziemnej o funkcji użytkowej; dopuszcza się wycofanie od lica elewacji frontowej,
 - przy ul. Anieli Krzywoń 8 do czterech kondygnacji nadziemnych, ostatnia od strony elewacji frontowej w dachu stromym z okapem, o układzie kalenic równoległym do ul. Anieli Krzywoń,
 - przy ulicach Mierniczej 4 oraz Lekarskiej 6 wyłącznie od strony elewacji tylnych do wysokości kalenic,
 - przy ul. Mierniczej 3 części budynku przy ul. Oficerskiej wyłącznie od strony elewacji tylnej do wysokości jej kalenicy; obowiązuje zachowanie formy dachu części budynku na narożniku ul. Mierniczej i Oficerskiej,
 - przy ul. Lekarskiej 7 części budynku przy ul. Oficerskiej wyłącznie od strony elewacji tylnej do wysokości jej kalenicy; obowiązuje zachowanie formy dachu części budynku na narożniku ul. Lekarskiej i Oficerskiej,
 - c) zmianę kąta nachylenia tylnej połaci dachowej z zachowaniem wysokości poziomu kalenicy budynku przy ul. Anieli Krzywoń 9, kąt nachylenia frontowej połaci dachowej do utrzymania;
- 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Anieli Krzywoń, Lekarskiej, Oficerskiej i Mierniczej na obowiązującej linii zabudowy;
- 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy kwartału zgodnie z § 6 ust. 3;
- 9) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów nowej zabudowy w pierzei ul. Anieli Krzywoń;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Oficerskiej), z terenu D.D.7089.KD.D (ul. Lekarskiej), z terenu D.D.7091.KD.D (ul. Mierniczej) lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie 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;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny D.D.7021.MC – powierzchnia 0,463 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz nr 79/1 i 81 z obr. 4036 do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Anieli Krzywoń 13 i 14, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej,
 - b) nadbudowę poddasza budynku przy ul. Anieli Krzywoń 13 wyłącznie od strony elewacji tylnej do wysokości kalenicy,
 - c) doświetlenie poddasza budynku przy ul. Anieli Krzywoń 14 w formie lukarn wyłącznie od strony elewacji tylnej;
- 6) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy w pierzei ul. Anieli Krzywoń;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Cichej), z terenu D.D.7089.KD.D (ul. Lekarskiej) lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie 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.

§ 28. Teren elementarny D.D.7022.MC – powierzchnia 0,058 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 10% z obowiązkiem zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie dotyczy zabudowanej dz. nr 55 z obr. 4036;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej, nie dotyczy zabudowanej dz. nr 55 z obr. 4036.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 70%, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dz. nr 55 z obr. 4036: 100%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
 - 3) minimalna wysokość nowej zabudowy w pierzei ul. Anieli Krzywoń i Placu Kościelnego – poziom attyki lub okapu elewacji frontowej minimum jak w budynku przy Placu Kościelnym 3 (z tolerancją do 1 m poniżej);
 - 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połąci od 0 do 45 stopni; ustalenie nie dotyczy obiektów jedno- i dwukondygnacyjnych – krytych dachami płaskimi;
 - 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 6) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Anieli Krzywoń 20, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej,
 - b) nadbudowę poddasza krytego dachem o układzie kalenic równoległym do ul. Anieli Krzywoń o nachyleniu połąci dachowych od 0 do 25 stopni;
 - 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. Anieli Krzywoń;
 - 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy pierzei ul. Anieli Krzywoń zgodnie z § 6 ust. 3;
 - 9) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy w pierzei ul. Anieli Krzywoń;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarskiej) lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny D.D.7023.UKK – powierzchnia 0,658 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące związane z przeznaczeniem terenu (np. plebania, dom parafialny, obiekt katechetyczny, dom zakonny itp.);
- 3) dopuszcza się usługi uzupełniające:
 - a) usługi oświaty (np. świetlica, sale dydaktyczne),
 - b) handel – w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) obowiązuje zachowanie starodrzewu komponowanego z gatunku: dąb, lipa, brzoza;
- 3) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie stanowiska ptaka – pustulki, podlegającego ochronie, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych, zabytku wpisanego do rejestru zabytków – kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4 oraz terenu

dawnego cmentarza przykościelnego ze starodrzewem, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków, w szczególności w zakresie:

- a) trwałego zachowania kompozycji budynku kościoła poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów okiennych i drzwiowych),
 - b) zachowania historycznego materiału budowlanego oraz rodzaju pokrycia dachu i wieży kościelnej,
 - c) zachowania kompozycji zespołu zieleni wysokiej w otoczeniu budynku kościoła;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15,5 m; nie dotyczy budynku kościoła;
 - 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 45 stopni, dachy strome co najmniej dwuspadowe o układzie kalenic równoległym do ul. Dziennikarskiej; ustalenie nie dotyczy:
 - a) budynku kościoła,
 - b) obiektów jednokondygnacyjnych – krytych dachami płaskimi;
 - 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; obowiązującą linię zabudowy kościoła wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji budynku;
 - 6) dominanta przestrzenna w postaci kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP, oznaczona na rysunku planu;
 - 7) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy Pl. Kościelnym 2 i 3, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 9) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze parkowym – stanowiącą integralny element kompozycji zespołu ze szczególnym uwzględnieniem terenu dawnego cmentarza przykościelnego;
 - 10) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z kostki kamiennej i płyt kamiennych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarskiej) lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 30. Teren elementarny D.D.7024.MC – powierzchnia 0,060 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Anieli Krzywoń 22, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej;
- 6) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterze frontu zabudowy w pierzei ul. Anieli Krzywoń;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 31. Teren elementarny D.D.7025.UK – powierzchnia 0,070 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) oświaty,
 - b) opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
 - c) zdrowia,
 - d) w zakresie działalności dydaktyczno-kulturalnej, konferencyjno-szkoleniowej,
 - e) gastronomii,
 - f) handlu,
 - g) biurowe i administracyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych, zabytku wpisanego do rejestru zabytków – pałacyku myśliwskiego przy ul. Dziennikarskiej 39, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków, w szczególności w zakresie:
 - a) trwałego zachowania kompozycji architektonicznej obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym: rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów okiennych i drzwiowych),
 - b) zachowania historycznego materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: obowiązuje utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

- 4) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji budynku;
- 5) obowiązuje zachowanie otoczenia budynku w formie ogrodu z zielenią wysoką.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarskiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 32. Teren elementarny D.D.7026.UO – powierzchnia 0,470 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
 - b) zdrowia,
 - c) w zakresie działalności dydaktyczno-kulturalnej, konferencyjno-szkoleniowej,
 - d) gastronomii,
 - e) handlu,
 - f) biurowe i administracyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu, dopuszcza się przedłużenie szpaleru wzdłuż granicy terenu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) budynków o wartościach zabytkowych: do utrzymania,
 - b) pozostałych budynków: 14 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu w pierzejach ulic: 7 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 45 stopni;
- 5) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Mierniczej 10 – zespół budynków szkoły podstawowej, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów;
- 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Anieli Krzywoń i Mierniczej; dopuszcza się przerwanie ciągłości zabudowy na granicy z budynkiem przy ul. Mierniczej 10;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarskiej), z terenu D.D.7092.KD.D (ul. Mierniczej) lub z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 33. Teren elementarny D.D.7027.MC – powierzchnia 0,930 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) do wysokości parteru do 85% z realizacją dziedzińca wewnętrznego zgodnie z pkt 10 i 11, z obowiązkiem realizacji tarasu lub tarasów użytkowych na stropodachach sytuowanych wewnątrz kwartału, zagospodarowanych zielenią komponowaną, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do wysokości parteru do 100% wyłącznie w przypadku realizacji dziedzińca wewnętrznego jako zadaszanej jednoprzestrzennej kubatury usługowej – ogrodu zimowego o powierzchni min. 1350 m², zgodnie z pkt 10 i 11,
 - c) powyżej wysokości parteru do 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w pierzejach ulic Emilii Gierczak i Anieli Krzywoń (dotyczy również budynków narożnych w ul. Emilii Gierczak i ul. Dziennikarskiej oraz w ul. Anieli Krzywoń i ul. Mierniczej): 16 m – do attyki lub okapu dachu oraz 19 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu:
 - a) w pierzejach ulic Emilii Gierczak i Anieli Krzywoń (dotyczy również budynków narożnych w ul. Emilii Gierczak i ul. Dziennikarskiej oraz w ul. Anieli Krzywoń i ul. Mierniczej): 11 m,
 - b) w pierzejach ulic Dziennikarskiej i Mierniczej: 8 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 5) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna kwartałowa wzdłuż ulic Anieli Krzywoń, Emilii Gierczak, Dziennikarskiej i Mierniczej;
- 7) na elewacjach frontowych nowych budynków, w kompozycji architektonicznej obowiązuje uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych (o przybliżonym schemacie oznaczonym na rysunku planu);
- 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy kwartału zgodnie z § 6 ust. 3;
- 9) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy;
- 10) w kwartale zabudowy obowiązuje realizacja dziedzińca wewnętrznego na osi kompozycyjnej północ-południe (oś wyznaczają dawny plac ratuszowy w terenie elementarnym D.D.7070.UK i Plac Kościelny w terenie elementarnym D.D.7023.UKK), oznaczonej na rysunku planu;
- 11) dla dziedzińca wewnętrznego ustala się:

- a) obowiązek lokalizacji lokali usługowych co najmniej w parterach dziedzińca, jako wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) dostęp ogólny na wyznaczonym kierunku osi poprzez bramy,
 - c) możliwość zadaszenia dziedzińca jako jednoprzestrzennej kubatury usługowej, ogrodu zimowego,
 - d) obowiązuje zieleni, nawierzchnia kamienna;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7094.KD.D (ul. Dziennikarskiej) lub z terenu D.D.7092.KD.D (ul. Mierniczej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny D.D.7028.MC – powierzchnia 0,476 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) do wysokości parteru do 100%, z obowiązkiem realizacji tarasów użytkowych na stropodachach, zagospodarowanych zielenią komponowaną,
 - b) powyżej wysokości parteru do 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w pierzejach ulic Emilii Gierczak i Dziennikarskiej (dotyczy również budynków narożnych w ul. Emilii Gierczak i ul. Koszarowej oraz w ul. Dziennikarskiej i ul. Mierniczej): 17 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu:
 - a) w pierzei ul. Emilii Gierczak: 11 m,
 - b) w pierzejach ulic Dziennikarskiej, Mierniczej i Koszarowej: 8 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 5) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna kwartałowa wzdłuż ulic Emilii Gierczak, Dziennikarskiej, Mierniczej i Koszarowej;

- 7) na elewacjach frontowych nowych budynków, w kompozycji architektonicznej obowiązuje uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych (o przybliżonym schemacie oznaczonym na rysunku planu);
- 8) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy kwartału zgodnie z § 6 ust. 3;
- 9) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy w pierzejach ulic Emilii Gierczak, Dziennikarskiej i Mierniczej;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7092.KD.D (ul. Mierniczej), z terenu D.D.7094.KD.D (ul. Dziennikarskiej) lub z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 35. Teren elementarny D.D.7029.MC – powierzchnia 1,165 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w pierzejach ulic Dziennikarskiej, Anieli Krzywoń i Mierniczej (dotyczy również budynków narożnych w ul. Anieli Krzywoń i ul. Koszarowej oraz w ul. Mierniczej i ul. Koszarowej): 15 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu w pierzejach ulic: 9 m;
- 4) budynki kryte dachami:
 - a) dowolnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) płaskimi w pierzejach ulic Mierniczej i Koszarowej (nie dotyczy budynku narożnego w ul. Anieli Krzywoń i ul. Koszarowej);
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Dziennikarskiej, Anieli Krzywoń i Mierniczej na obowiązującej linii zabudowy;
- 7) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Dziennikarskiej 1, 2, 4, 5, 10, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się przebudowę budynków od strony elewacji tylnej;

- 8) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy w pierzejach ulic Anieli Krzywoń i Mierniczej;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarskiej), z terenu D.D.7092.KD.D (ul. Mierniczej) lub z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny D.D.7030.KP – powierzchnia 0,077 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje nawierzchnia utwardzona ciągu pieszego, o jednolitej kompozycji na całej długości ciągu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszy;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,9 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 37. Teren elementarny D.D.7031.KDW.R – powierzchnia 0,017 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje nawierzchnia utwardzona ciągu pieszo-rowerowego o jednolitej kompozycji na całej długości ciągu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 38. Teren elementarny D.D.7032.U – powierzchnia 0,237 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa wolno stojąca;
- 2) w budynku przy ul. Gryfińskiej 151 dopuszcza się funkcję mieszkaniową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) niekubaturowych obiektów budowlanych: 45 m n.p.m.;
- 3) budynki w pierzei ul. Gryfińskiej kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi o układzie kalenic równoległym do ulicy, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 50% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; pozostałe budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Gryfińskiej 151, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej i bocznej południowej;
- 6) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Gryfińskiej);
- 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 zagospodarowanie 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.

§ 39. Teren elementarny D.D.7033.KS – powierzchnia 0,037 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7087.KD.D (ul. Cichej);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej i kanalizacji sanitarnej.

§ 40. Teren elementarny D.D.7034.U – powierzchnia 0,224 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m;
3) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi, z wyłączeniem obiektów jednokondygnacyjnych oraz obiektów łączących główne budynki – krytych dachami o nachyleniu połaci od 0 do 25 stopni;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek dawnego młyna wodnego przy ul. Anieli Krzywoń 18 zlokalizowanego nad nurtem rz. Płoni, (część zabudowy znajduje się w terenie elementarnym D.D.7005.WS), oznaczonego na rysunku planu:
a) obowiązuje utrzymanie gabarytów budynku, formy dachu dawnego młyna wodnego, a także kontynuacja rozwiązań materiałowych oraz stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i stolarki okiennej,
b) dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynku,
c) obowiązuje zachowanie i ekspozycja historycznych elementów hydrotechnicznych tj. przepustu, śluzu i umocnień brzegów koryta rz. Płoni;
6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; nie dotyczy sytuowania budynków przy granicy z terenem elementarnym D.D.7035.MW,U;
7) obowiązuje udrożnienie szlaku kajakowego na rz. Płoni pod budynkiem dawnego młyna wodnego poprzez przywrócenie otwartej przestrzeni nad lustrem wody do parametrów umożliwiających swobodny przepływ kajakarzy, z dopuszczeniem realizacji budowli i urządzeń infrastruktury turystycznej pozwalającej na bezpieczne przekroczenie stopnia wodnego (np. lądowego obejścia przeszkody wodnej lub pochylni z balustradą);
8) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń) lub z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
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 zagospodarowanie 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;

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

§ 41. Teren elementarny D.D.7035.MW,U – powierzchnia 0,195 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
- 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 zagospodarowanie 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.

§ 42. Teren elementarny D.D.7036.MW – powierzchnia 1,466 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KG oznaczonego na rysunku planu:
 - a) obiekt garażowy wielostanowiskowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzielaniu wewnętrznym 1.KG: 10%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 oraz lit. b,

- b) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KG: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KG: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektu garażowego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 43. Teren elementarny D.D.7037.ZP – powierzchnia 3,067 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami; powierzchniowe wody śródlądowe (kanał ulgi rz. Płoni);
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie gastronomii i handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązuje ochrona kompozycji zespołu zieleni parku miejskiego wraz z historycznym układem alejek parkowych o wartościach zabytkowych w obszarze Placu Słowiańskiego, wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,6%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 5,5 m;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej) lub z ul. Raclawickiej (poza obszarem planu);

- 2) obowiązuje utrzymanie wzdłuż rzeki Płoni wyodrębnionej ścieżki rowerowej oraz ciągu pieszego o przebiegach oznaczonych na rysunku planu, łączących teren D.D.7046.KDW.R (ul. Weteranów) z ul. Raławicką, położoną poza obszarem planu;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągów: pieszo-rowerowego i pieszego na przedłużeniu ul. Mierniczej (po obu stronach kanału ulgi rz. Płoni) o przybliżonych przebiegach oznaczonych na rysunku planu, łączących ulicę lokalną D.D.7084.KD.L (ul. Koszarową) z ul. Raławicką, położoną poza obszarem planu;
- 4) ustala się realizację wyodrębnionej ścieżki rowerowej o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączącej teren elementarny D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) z ul. Raławicką, położoną poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się korekty przebiegu wymienionych w pkt 2÷4 ciągów pieszych i dróg rowerowych, z zachowaniem ich powiązań dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, kolektorów deszczowych.

§ 44. Teren elementarny D.D.7038.MW – powierzchnia 0,871 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 18 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowej);
- 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 zagospodarowanie 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, ciepłej, 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.

§ 45. Teren elementarny D.D.7039.MW,U – powierzchnia 0,131 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się przekrycie obiektów jednokondygnacyjnych dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej) lub z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 46. Teren elementarny D.D.7040.KS – powierzchnia 0,110 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej);
- 2) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączący ulicę lokalną D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) z ciągiem pieszym D.D.7030.KP poprzez ulicę dojazdową D.D.7099.KD.D (ul. Glazurową);
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 47. Teren elementarny D.D.7041.MW,U – powierzchnia 0,335 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 21 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) obiektów usługowych wolno stojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego: 7,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się przekrycie obiektów jedno- i dwukondygnacyjnych dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Glazurowej – w formie zabudowy kubaturowej jako wolnostojący obiekt usługowy lub w formie zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej);
- 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 zagospodarowanie 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, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 48. Teren elementarny D.D.7042.ZP – powierzchnia 0,167 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze parkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie gastronomii i handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 5,5 m;

- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) lub z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej);
- 2) ustala się ciągi piesze o przybliżonych przebiegach oznaczonych na rysunku planu, łączące ul. Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L) z ul. Glazurową (D.D.7099.KD.D) oraz z ciągiem pieszo-rowerowym w terenie elementarnym D.D.7031.KDW,R;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej.

§ 49. Teren elementarny D.D.7043.MW,U – powierzchnia 0,910 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 23 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się przekrycie obiektów jedno- i dwukondygnacyjnych dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 6) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej), z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej) lub z terenu D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowskiej);
- 2) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączący ul. Goleniowską (D.D.7081.KD.Z) z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.7042.ZP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

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

§ 50. Teren elementarny D.D.7044.MW,U – powierzchnia 0,131 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi o układzie kalenic równoległym do ulic Goleniowskiej i Głazurowej, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 40% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; w przypadku realizacji garaży i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy w pierzei ul. Goleniowskiej;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 7) dopuszcza się wolno stojące garaże naziemne na tyłach zabudowy;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Teren elementarny D.D.7045.ZP – powierzchnia 0,563 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze parkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) na dz. nr 27/9 z obr. 4025 istniejąca funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dz. nr 27/9 z obr. 4025: 25%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach dz. nr 27/9 z obr. 4025: 30%; na pozostałych działkach zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 25 stopni;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Goleniowskiej 101, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej i bocznej północnej,
 - b) nadbudowę poddasza budynku;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 7) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Puckiej (poza obszarem planu) – w formie zespołu zieleni urządzonej wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej) lub z terenu D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) ustala się ciągi piesze o przybliżonych przebiegach oznaczonych na rysunku planu, łączące: ul. Goleniowską (D.D.7081.KD.Z) z ul. Portową (D.D.7085.KD.L) oraz ul. Goleniowską (D.D.7081.KD.Z) z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.7048.KG;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, ustalenie nie dotyczy dz. nr 27/9 z obr. 4025;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się likwidację kolektorów ogólnospławnych.

§ 52. Teren elementarny D.D.7046.KDW.R (ul. Weteranów) – powierzchnia 0,068 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego pod nazwą „nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników” (kod siedliska 3260), oraz stanowisk gatunków roślin podlegających ochronie, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się przekroczenie rz. Płoni poprzez kładkę; przy realizacji kładki obowiązuje zachowanie prześwitu nad powierzchnią wody, umożliwiającego swobodny ruch turystyczny na kajakowym szlaku wodnym;
- 2) obowiązuje realizacja wyodrębnionej ścieżki rowerowej oraz ciągu pieszego o jednolitej kompozycji na całej długości ciągu;
- 3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój: ścieżka rowerowa, 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: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kolektora deszczowego.

§ 53. Teren elementarny D.D.7047.KDW – powierzchnia 0,082 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje realizacja kamiennych nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,4 m;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się likwidację lub przeniesienie w teren D.D.7016.MC stacji transformatorowej SN/nn; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 54. Teren elementarny D.D.7048.KG – powierzchnia 0,458 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekt garażowy wielostanowiskowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi wbudowane,
 - b) działalność handlową w formie hali targowej;
- 3) dopuszcza się produkcję energii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;

- 2) obowiązuje zieleń o charakterze izolacyjnym w postaci pasa zwartej zieleni wysokiej i średniej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokale usługowe lokalizowane wyłącznie w parterze obiektu garażowego;
- 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7013.KD.D (ul. Chorwackiej) lub z terenu D.D.7067.KD.D (ul. Helskiej);
- 2) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączący ul. Chorwacką (D.D.7013.KD.D) poprzez teren D.D.7045.ZP z ul. Goleniowską (D.D.7081.KD.Z);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 6) dopuszcza się likwidację kolektora ogólnospławnego;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 55. Teren elementarny D.D.7049.O – powierzchnia 0,071 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: obiekty gospodarowania odpadami (zbiórka odpadów problemowych).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 7,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi; ustalenie nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych, wiat i zadaszeń – krytych dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) zakazuje się składowania odpadów na otwartym terenie – obowiązuje obudowa estetyczna.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7067.KD.D (ul. Helskiej) lub poprzez teren D.D.7050.KSP;

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

§ 56. Teren elementarny D.D.7050.KSP – powierzchnia 0,430 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowskiej);
- 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 zagospodarowanie 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 likwidację kolektora ogólnospławnego.

§ 57. Teren elementarny D.D.7051.ZP – powierzchnia 0,033 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%; ustalenie nie dotyczy dz. nr 136 z obr. 4025.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu; ustalenie nie dotyczy dz. nr 136 z obr. 4025 zabudowanej stacją transformatorową;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej: 4,5 m;
- 3) budynek stacji transformatorowej kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7067.KD.D (ul. Helskiej);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 58. Teren elementarny D.D.7052.KDW – powierzchnia 0,063 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się przekroczenie kanału ulgi rz. Płoni poprzez obiekt mostowy;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,0 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 59. Teren elementarny D.D.7053.U – powierzchnia 0,159 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) obiekty obsługi pojazdów (warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, myjnie itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; nie dotyczy sytuowania budynków przy granicy z dz. nr 138 z obr. 4025 (poza obszarem planu);

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7067.KD.D (ul. Helskiej), z terenu D.D.7015.KD.D (ul. Miłosławskiej) lub spoza obszaru 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn.

§ 60. Teren elementarny D.D.7054.U – powierzchnia 0,570 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) usługi produkcyjne, magazyny, obiekty obsługi pojazdów (warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, myjnie itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7015.KD.D (ul. Miłosławskiej) lub spoza obszaru 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 61. Teren elementarny D.D.7055.U – powierzchnia 0,888 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w pierzejach ulic Helskiej, Chorwackiej i Miłosławskiej,
 - b) usługi produkcyjne, magazyny, obiekty obsługi pojazdów (warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, myjnie itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7013.KD.D (ul. Chorzowskiej), z terenu D.D.7067.KD.D (ul. Helskiej) lub z terenu D.D.7015.KD.D (ul. Miłosławskiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 62. Teren elementarny D.D.7056.U – powierzchnia 1,600 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa wolno stojąca;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) usługi oświaty,
 - b) szkolnictwo wyższe,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi zamieszkania zbiorowego,
 - e) usługi zdrowia,
 - f) usługi opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
 - g) usługi biurowe i administracyjne, park technologiczny,
 - h) gastronomia,
 - i) handel.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie i utrzymanie (maksymalnej ilości) istniejącej zieleni oraz wkomponowanie jej w zagospodarowanie terenu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- a) w pierzei ul. Chorwackiej w pasie 10 m wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy 12,5 m,
- b) poza pierzeją ul. Chorwackiej 15 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 30 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7013.KD.D (ul. Chorwackiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się likwidację kolektora ogólnospławnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 63. Teren elementarny D.D.7057.MN – powierzchnia 1,364 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej: 25%,
 - b) w zabudowie szeregowej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 13 m dla budynku przy ul. Szybowcowej 1;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dach płaski na powierzchni maksymalnie 35% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; ustalenie nie dotyczy garaży i wiat – krytych dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 600 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej: 300 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Szybowcowej lub ul. Portowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się likwidację kolektora ogólnospławnego.

§ 64. Teren elementarny D.D.7058.MW,U – powierzchnia 0,291 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) budynku o wartościach zabytkowych: do utrzymania,
 - b) pozostałych budynków: 5,5 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Portowej 4÷6, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8:
 - a) obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym elewacji bocznych,
 - b) dopuszcza się przebudowę budynku od strony elewacji tylnej;
- 6) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 8) dopuszcza się wolno stojące zespoły garaży naziemnych (minimum 3 stanowiskowe);
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej.

§ 65. Teren elementarny D.D.7059.U – powierzchnia 0,427 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) usługi oświaty,
 - b) szkolnictwo wyższe,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) zamieszkania zbiorowego,
 - e) usługi zdrowia,

- f) usługi opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
- g) usługi administracyjno-biurowe,
- h) gastronomia,
- i) handel.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej) lub z terenu D.D.7013.KD.D (ul. Chorzowskiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 66. Teren elementarny D.D.7060.UH – powierzchnia 0,989 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi handlu;
- 2) dopuszcza się działalność handlową w formie sklepu, placu targowego, zespołu pawilonów handlowych lub hali targowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej) lub z terenu D.D.7013.KD.D (ul. Chorzowskiej);
- 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 zagospodarowanie 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, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 67. Teren elementarny D.D.7061.MW – powierzchnia 0,360 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 22 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się przekrycie obiektów jednokondygnacyjnych dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazuiowej) lub z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 68. Teren elementarny D.D.7062.UO – powierzchnia 0,441 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
 - b) działalność dydaktyczno-kulturalną (np. ośrodek aktywności oświatowo-kulturalnej),
 - c) istniejącą funkcję mieszkaniową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 30 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej.

§ 69. Teren elementarny D.D.7063.UO – powierzchnia 3,636 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) szkolnictwa wyższego,
 - b) sportu i rekreacji,
 - c) zamieszkania zbiorowego,
 - d) opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
 - e) w zakresie działalności dydaktyczno-kulturalnej (np. ośrodek aktywności oświatowo-kulturalnej),
 - f) w zakresie działalności wystawienniczej i artystycznej,
 - g) gastronomii,
 - h) handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego; dopuszcza się przedłużenie szpalera wzdłuż granicy terenu;
- 3) obowiązuje zieleń o charakterze izolacyjnym w postaci pasa zwartej zieleni wysokiej i średniej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) budynków o wartościach zabytkowych: do utrzymania,
 - b) pozostałych budynków: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych w Zespole Szkół Nr 2 im. Władysława Orkana przy ul. Portowej 21, 22 i 24 – dawny zespół koszar, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów;
- 6) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolno stojące przy ul. Portowej 21; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7085.KD.L (ul. Portowej) lub z terenu D.D.7101.KD.D (ul. Taborowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 70. Teren elementarny D.D.7064.KD.D (ul. Pokładowa) – powierzchnia 0,133 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn.

§ 71. Teren elementarny D.D.7065.MC – powierzchnia 1,143 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.U oznaczonego na rysunku planu:
 - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
- 3) dopuszczalny zakres usług w wydzieleniu wewnętrznym 1.U:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) usługi oświaty,

- c) usługi kultury, centrum aktywności lokalnej,
- d) działalność edukacyjno-dydaktyczna, konferencyjno-szkoleniowa,
- e) usługi opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek),
- f) usługi biurowe i administracyjne,
- g) gastronomia,
- h) handel.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje zieleń o charakterze izolacyjnym w postaci pasa zwartej zieleni wysokiej i średniej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury co najmniej w wydzielaniu wewnętrznym 1.U.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzielaniu wewnętrznym 1.U: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 16 m;
- 3) minimalna wysokość zabudowy do attyki lub okapu dachu:
 - a) w pierzei ul. Drukarskiej: 8 m,
 - b) w pierzei ul. Taborowej: 8 m wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej i/lub mieszkaniowo-usługowej,
 - c) w narożniku ulic Drukarskiej i Glazurowej: 11 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się ochronę zabytku – reliktyw średniowiecznych murów miejskich Dąbia:
 - a) obowiązuje ekspozycja zachowanych reliktyw średniowiecznych murów miejskich Dąbia, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; dopuszcza się ekspozycję reliktyw murów np. w partiach cokołowych elewacji frontowych realizowanych budynków, w ogólnodostępnych wnętrzach budynków i/lub wskazanie pasem nawierzchni śladu ich przebiegu w posadzkach przestrzeni publicznych i wspólnych,
 - b) dopuszcza się uzupełnienie reliktyw średniowiecznych murów miejskich, częściowe odtworzenie i nadbudowę ucytelniającą historyczny przebieg muru;
- 7) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż:
 - a) ul. Drukarskiej,
 - b) ulic Drukarskiej i Taborowej w wydzielaniu wewnętrznym 1.U w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a;
- 8) ustala się zamknięcia kompozycyjne widoków od strony ulic:
 - a) Ustki (D.D.7096.KD.L) – w formie zabudowy kubaturowej wycofanej z linii zabudowy obrzeżnej, tworzącej dziedziniec otwarty,

- b) Drukarskiej (D.D.7095.KD.L) – w formie zabudowy kubaturowej,
- c) Koszarowej (D.D.7084.KD.D) – w formie zespołu zieleni wysokiej,
 - o usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 9) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy (dotyczy również wydzielania wewnętrznego 1.U w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub mieszkaniowo-usługowej) zgodnie z § 6 ust. 3 oraz w pierzejach ulic obowiązuje zmienna szerokość sąsiadujących budynków lub sekcji elewacji frontowych jednego budynku – maksymalna szerokość sekcji do 20 m;
- 10) obowiązuje lokalizacja lokali usługowych co najmniej w parterach frontów zabudowy;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; nie dotyczy sytuowania budynków przy granicy z terenem elementarnym D.D.7063.UO;
- 12) obowiązuje likwidacja obiektów gospodarczych i garaży wolno stojących.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej), z terenu D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowej) lub z terenu D.D.7101.KD.D (ul. Taborowej);
- 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 zagospodarowanie 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, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 72. Teren elementarny D.D.7066.MW – powierzchnia 0,640 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej i garaży naziemnych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej), z terenu D.D.7098.KD.D (ul. Otwockiej) lub poprzez tereny D.D.7069.ZP i D.D.7070.UK;
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 73. Teren elementarny D.D.7067.KD.D (ul. Helska) – powierzchnia 0,335 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,6 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 74. Teren elementarny D.D.7068.MW – powierzchnia 0,505 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: 17 m,
 - b) pozostałych budynków: 5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej i nowych garaży naziemnych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej), z terenu D.D.7096.KD.D (ul. Ustki) lub z terenu D.D.7098.KD.D (ul. Otwockiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, 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 i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 75. Teren elementarny D.D.7069.ZP – powierzchnia 0,166 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zielen urządzona na placu miejskim publicznie dostępnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu; ustalenie nie dotyczy realizacji obiektów i zadaszeń zejścia lub zjazdu do garażu podziemnego krytych dachem płaskim, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 5,5 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 4) zagospodarowanie terenu zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie z terenem D.D.7070.UK;
- 5) dopuszcza się realizację garażu podziemnego dla samochodów osobowych jako jednej inwestycji połączonej, realizowanej wspólnie w terenach elementarnych: D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK;
- 6) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z kostki kamiennej i płyt kamiennych lub betonowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7096.KD.D (ul. Józefa Mianowskiego) lub z terenu D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługę z ul. Emilii Gierczak dopuszcza się przez jeden zjazd;
- 3) ustala się obsługę terenów: D.D.7066.MW i D.D.7070.UK;
- 4) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, łączący ul. Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L) z zabudową usługową w terenie D.D.7070.UK;
- 5) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 76. Teren elementarny D.D.7070.UK – powierzchnia 0,107 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) działalność dydaktyczno-kulturalna, centrum aktywności lokalnej,
 - b) działalność wystawiennicza i artystyczna,
 - c) usługi biurowe i administracyjne,
 - d) gastronomia,
 - e) handel.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 16 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoków od strony terenu elementarnego D.D.7069.ZP, ul. Otwockiej (D.D.7097.KD.D) i ul. Ustki (D.D.7096.KD.D) w rejonie lokalizacji dawnego ratusza w Dąbiu – w formie zabudowy kubaturowej jako obiekt zaprojektowany indywidualnie w stylistyce współczesnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) zabudowa i zagospodarowanie terenu zintegrowane kompozycyjnie i funkcjonalnie z terenem D.D.7069.ZP;
- 7) dopuszcza się realizację garażu podziemnego dla samochodów osobowych jako jednej inwestycji połączonej, realizowanej wspólnie w terenach elementarnych: D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK;
- 8) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z kostki kamiennej i płyt kamiennych lub betonowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7096.KD.D (ul. Józefa Mianowskiego), z terenu D.D.7098.KD.D (ul. Otwockiej) lub poprzez teren D.D.7069.ZP;
- 2) ustala się obsługę terenu D.D.7066.MW;
- 3) ustala się powiązanie ciągiem pieszym z terenem D.D.7069.ZP;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej.

§ 77. Teren elementarny D.D.7071.MW,U – powierzchnia 0,790 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 25%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na dz. nr 4 z obr. 4035: 60%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 55%, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na dz. nr 4 z obr. 4035 zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) w pierzejach ulic: 17 m,
 - b) wewnątrz kwartału: 4 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy, do najwyższego punktu przekrycia dachu, w rejonie skrzyżowania ulic Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L) i Oficerskiej (D.D.7095.KD.D) oraz ulic Oficerskiej (D.D.7095.KD.D) i Otwockiej (D.D.7097.KD.D): 9 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) wewnątrz kwartału:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) na dz. nr 12/1 z obr. 4035 dopuszcza się lokalizację wielostanowiskowego garażu naziemnego z obowiązkiem realizacji stropodachu użytkowego, zagospodarowanego zielenią komponowaną;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Oficerskiej), z terenu D.D.7096.KD.D (ul. Józefa Mianowskiego) lub z terenu D.D.7097.KD.D (ul. Otwockiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 78. Teren elementarny D.D.7072.MW – powierzchnia 0,700 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynku przy ul. Ustki 7: 30 m,
 - c) pozostałych budynków: 4 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej i nowych garaży naziemnych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ciągu ulic Oficerskiej–Drukarskiej), z terenu D.D.7096.KD.D (ul. Ustki) lub z terenu D.D.7097.KD.D (ul. Otwockiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, 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.

§ 79. Teren elementarny D.D.7073.MC – powierzchnia 0,295 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 16 m;
- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy do attyki lub okapu dachu – w pierzei ul. Drukarskiej: 8 m;
- 4) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 45 stopni;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. Drukarskiej;
- 7) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy wzdłuż ul. Drukarskiej zgodnie z § 6 ust. 3 oraz obowiązuje zmienna szerokość sąsiadujących budynków lub sekcji elewacji frontowych jednego budynku – maksymalna szerokość sekcji do 20 m;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; nie dotyczy sytuowania budynków przy granicy z dz. nr. 34 z obr. 4024 (poza obszarem planu).

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej), z terenu D.D.7100.KD.D (ul. Zamiejskiej) lub z terenu D.D.7101.KD.D (ul. Taborowej);
- 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 zagospodarowanie 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.

§ 80. Teren elementarny D.D.7074.MW,U – powierzchnia 0,079 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 16 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy ul. Zamiejskiej 18, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się przebudowę i/lub rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej;
- 6) dopuszcza się wolno stojące garaże naziemne;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Drukarskiej) lub z terenu D.D.7100.KD.D (ul. Zamiejskiej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 81. Teren elementarny D.D.7075.MW,U – powierzchnia 3,187 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 30 stopni;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się drogę rowerową do czasu realizacji trasy rowerowej łączącej ul. Przestrzenną z ul. Pokładową (poza obszarem planu);
- 6) dopuszcza się wolno stojące zespoły garaży naziemnych (minimum 3 stanowiskowe);
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ciągu ulic Oficerskiej–Drukarskiej) lub z terenu D.D.7064.KD.D (ul. Pokładowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenach: D.D.7076.U, D.D.7078.KG i/lub D.D.7079.U; ustalenie nie dotyczy miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora sanitarnego;
- 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 stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 82. Teren elementarny D.D.7076.U – powierzchnia 0,276 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) produkcję energii,
 - b) obiekt garażowy wielostanowiskowy,
 - c) parking dla samochodów osobowych;
- 3) w budynkach przy ul. Oficerskiej 1, 2 dopuszcza się funkcję mieszkaniową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Oficerskiej 1 i 2, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej i bocznych,
 - b) nadbudowę poddaszy budynków wyłącznie od strony elewacji tylnych do wysokości kalenic,
 - c) podwyższenie poddaszy oraz zmianę kątów nachylenia połaci dachowych pod warunkiem realizacji dachów stromych co najmniej dwuspadowych o układzie głównych kalenic równoległym do ul. Oficerskiej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7095.KD.D (ul. Oficerskiej);

- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 83. Teren elementarny D.D.7077.U – powierzchnia 0,171 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach przy ul. Emilii Gierczak 50, 52 i 53.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o nachyleniu połaci od 0 do 60 stopni;
- 4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – budynki przy ul. Emilii Gierczak 50, 52 i 53, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się:
 - a) przebudowę i/lub rozbudowę budynków od strony elewacji tylnej,
 - b) nadbudowę poddaszy budynków:
 - przy ul. Emilii Gierczak 50 wyłącznie od strony elewacji tylnej do wysokości kalenicy,
 - przy ul. Emilii Gierczak 52 wyłącznie do uzyskania trzeciej kondygnacji nadziemnej o funkcji użytkowej, z zastosowaniem dachu płaskiego; dopuszcza się wycofanie od lica elewacji frontowej;

- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 84. Teren elementarny D.D.7078.KG – powierzchnia 0,216 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekt garażowy wielostanowiskowy;
- 2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się drogę rowerową do czasu realizacji trasy rowerowej łączącej ul. Przestrzenną z ul. Pokładową (poza obszarem planu);
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez dz. nr 57 z obr.4024 w terenie D.D.7077.U;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie 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, ogólnospławnej i kolektora sanitarnego.

§ 85. Teren elementarny D.D.7079.U – powierzchnia 0,181 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) produkcję energii,
 - b) obiekt garażowy wielostanowiskowy,
 - c) parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.7064.KD.D (ul. Pokładowej);
- 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 zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 86. Teren elementarny D.D.7080.KD.Z (ul. Pomorska) – powierzchnia 0,809 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) przy przebudowie lub realizacji nowego obiektu mostowego nad rz. Płonią obowiązuje zachowanie prześwitu nad powierzchnią wody, umożliwiającego swobodny ruch turystyczny na kajakowym szlaku wodnym;
- 3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa; dopuszcza się wprowadzenie dróg wspomagających;
- 2) na odcinku prowadzącym do wiaduktu nad linią kolejową ustala się przebieg jezdni głównej z minimum jednostronnym chodnikiem i ścieżką rowerową – na estakadzie;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20,3 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, magistrali wodociągowej i kolektora deszczowego.

§ 87. Teren elementarny D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowska) – powierzchnia 1,143 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21,5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurowodów tłocznych ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego;
- 4) ustala się likwidację kolektora ogólnospławnego.

§ 88. Teren elementarny D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) – powierzchnia 1,470 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych na odcinku od skrzyżowania z ul. Cichą (D.D.7087.KD.D) do skrzyżowania z ul. Koszarową (D.D.7084.KD.L);
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika na odcinku co najmniej od skrzyżowania z ul. Cichą (D.D.7086.KD.D) do skrzyżowania z ul. Koszarową (D.D.7084.KD.L).

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) na odcinku ulicy, między terenami elementarnymi: D.D.7031.KDW.R a D.D.7037.ZP, ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,3 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 89. Teren elementarny D.D.7083.KD.L (ul. Gryfińska, ul. Anieli Krzywoń) – powierzchnia 0,638 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) przy przebudowie lub realizacji nowego obiektu mostowego nad rz. Płonią obowiązuje zachowanie prześwitu nad powierzchnią wody, umożliwiającego swobodny ruch turystyczny na kajakowym szlaku wodnym;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika na odcinku co najmniej od skrzyżowania z ulicami: Cichą (D.D.7087.KD.D) i Koszarową (D.D.7084.KD.L) do skrzyżowania z ul. Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L);
- 5) w części terenu (na odcinku ulicy przylegającym do terenu elementarnego D.D.7006.WS oraz do dz. nr 41/1 z obr. 4036) obowiązuje maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 44 m n.p.m.;

- 6) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,0 m;
- 3) na odcinku ulicy pomiędzy południową granicą planu a terenem elementarnym D.D.7033.KS dopuszcza się trasę rowerową;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego.

§ 90. Teren elementarny D.D.7084.KD.L (ul. Koszarowa) – powierzchnia 0,545 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni oraz jej przywrócenie na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ul. Mierniczą (D.D.7092.KD.D) i ul. Emilii Gierczak (D.D.7082.KD.L);
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) na odcinku ulicy, między terenami elementarnymi: D.D.7083.KD.L (ul. Anieli Krzywoń) a D.D.7046.KDW.R (ul. Weteranów), ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,3 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów deszczowych.

§ 91. Teren elementarny D.D.7085.KD.L (ul. Portowa, ul. Szybowcowa) – powierzchnia 0,839 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulica stanowi trasę rowerową, na północnym odcinku obowiązuje ścieżka rowerowa o przybliżonym przebiegu według rysunku planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,5 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, kolektora deszczowego;
- 6) ustala się likwidację kolektora ogólnospławnego;
- 7) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

§ 92. Teren elementarny D.D.7086.KD.D (ul. Cicha) – powierzchnia 0,220 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni oraz jej przywrócenie na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ul. Mierniczą (D.D.7090.KD.D) i ul. Oficerską (D.D.7087.KD.D);
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległym do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się jednostronny chodnik na odcinku ulicy przylegającym do terenu D.D.7017.MC;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,1 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

§ 93. Teren elementarny D.D.7087.KD.D (ul. Cicha, ul. Oficerska) – powierzchnia 0,350 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni ul. Oficerskiej oraz jej przywrócenie na ul. Cichej;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się jednostronny chodnik i zatoki postojowe na odcinku ulicy przylegającym do terenu D.D.7021.MC;
- 3) na odcinku ulicy przylegającym do terenu elementarnego D.D.7033.KS ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,2 m;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego.

§ 94. Teren elementarny D.D.7088.KD.D (ul. Klombowa) – powierzchnia 0,111 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie przekroju istniejącego;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,9 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 95. Teren elementarny D.D.7089.KD.D (ul. Lekarska) – powierzchnia 0,156 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległym do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,6 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 96. Teren elementarny D.D.7090.KD.D (ul. Miernicza) – powierzchnia 0,151 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się szpaler drzew, stanowiący kontynuację szpaleru w terenie elementarnym D.D.7091.KD.D, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego;
- 2) poza jezdniami, zatokami postojowymi i chodnikami obowiązuje powierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) dopuszcza się odtworzenie układu drogowego, nawiązującego do układu w terenie D.D.7091.KD.D: dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni urządzonej; zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów w pasie zieleni rozdzielającym jezdnie;
- 3) obowiązuje przywrócenie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 4) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 5) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległym do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: minimum jezdnie i chodnik, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18,4 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

§ 97. Teren elementarny D.D.7091.KD.D (ul. Miernicza) – powierzchnia 0,198 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje dwustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego;
- 2) poza jezdniami, zatokami postojowymi i chodnikami obowiązuje powierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie układu drogowego jezdni rozdzielonych pasem zieleni urządzonej; zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów w pasie zieleni rozdzielającym jezdnie;
- 3) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 4) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 5) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległym do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy zgodny z ust. 3 pkt 2: dwie jezdnie po jednym pasie ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18,2 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego.

§ 98. Teren elementarny D.D.7092.KD.D (ul. Miernicza) – powierzchnia 0,262 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego; dopuszcza się kontynuację szpaleru wzdłuż ul. Mierniczej;
- 2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;

- 2) obowiązuje przywrócenie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,6 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów deszczowych.

§ 99. Teren elementarny D.D.7093.KD.D (ul. Dziennikarska) – powierzchnia 0,205 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnie o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie przekroju istniejącego;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,6 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 100. Teren elementarny D.D.7094.KD.D (ul. Dziennikarska) – powierzchnia 0,119 ha

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni;

- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,1 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego.

§ 101. Teren elementarny D.D.7095.KD.D (ul. Oficerska, ul. Drukarska) – powierzchnia 0,768 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,2 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

§ 102. Teren elementarny D.D.7096.KD.D (ul. Józefa Mianowskiego, ul. Ustki) – powierzchnia 0,214 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni;

- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,2 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 103. Teren elementarny D.D.7097.KD.D (ul. Otwocka) – powierzchnia 0,131 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,0 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 104. Teren elementarny D.D.7098.KD.D (ul. Otwocka) – powierzchnia 0,140 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje odtworzenie nawierzchni kamiennej jezdni;
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;

- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,0 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 105. Teren elementarny D.D.7099.KD.D (ul. Glazurowa) – powierzchnia 0,429 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni kamiennej jezdni oraz jej przywrócenie na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ul. Drukarską (D.D.7095.KD.D) i ciągiem pieszym (D.D.7030.KP);
- 3) obowiązuje realizacja kamiennej nawierzchni zatok postojowych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników co najmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika na odcinku co najmniej od skrzyżowania z ul. Drukarską (D.D.7095.KD.D) do ciągu pieszego (D.D.7030.KP).

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,0 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 106. Teren elementarny D.D.7100.KD.D (ul. Zamiejska) – powierzchnia 0,054 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,6 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 107. Teren elementarny D.D.7101.KD.D (ul. Taborowa) – powierzchnia 0,241 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu, przy zachowaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni kamiennej jezdni oraz jej przywrócenie na odcinku do skrzyżowania z ul. Drukarską (D.D.7095.KD.D);
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

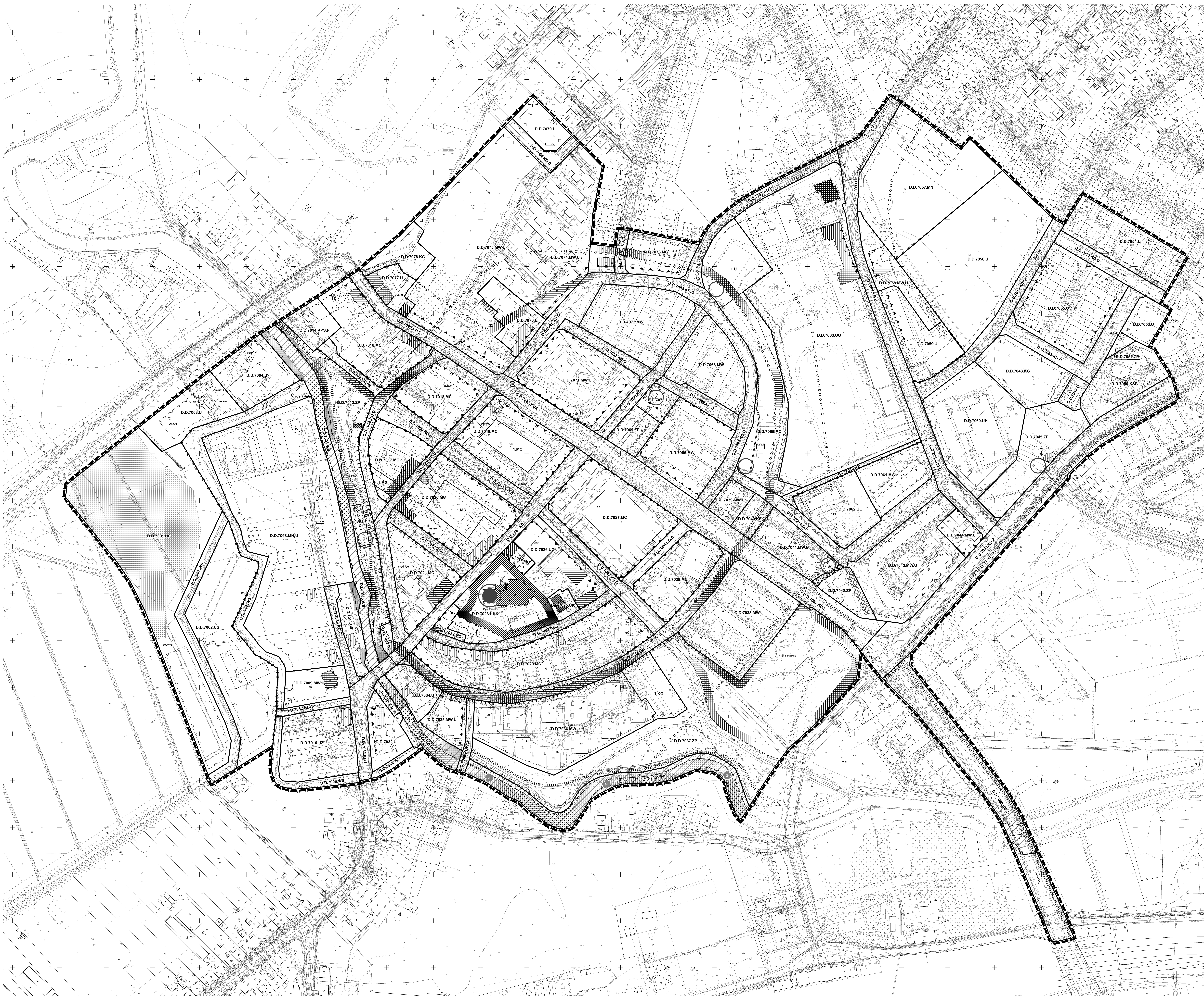
- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,9 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

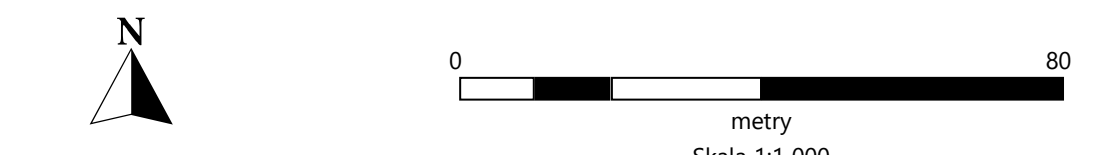
§ 108. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 109. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 110. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



**Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Stare Dąbie"
w Szczecinie**

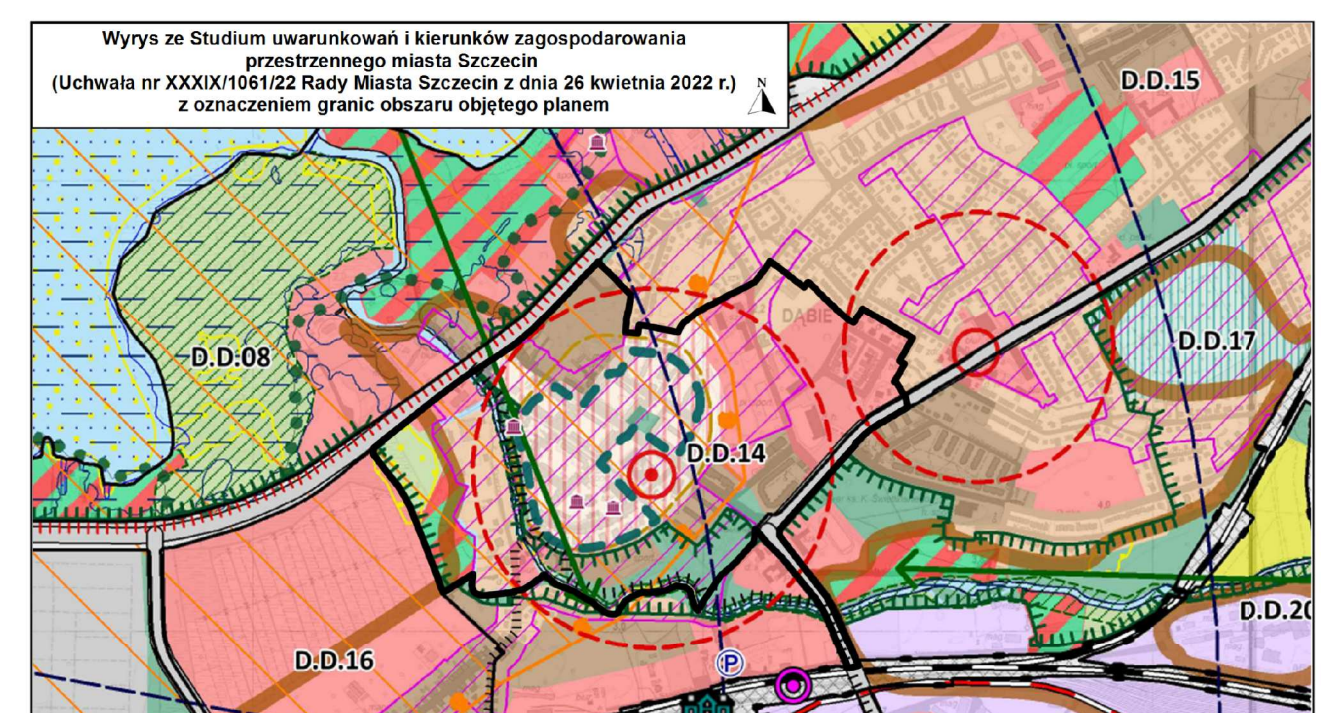


LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
D.D. 7001.US	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SPISOK PRZEDZIAŁÓW TERENÓW	
MC	TEREN WŁOCHOWYNIANEJ ZABUDOWY BROMIDU, JERKIEJ I MIESZKANOWEJ, MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ
MW, U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I WIELOKODZIEMNEJ Z PODZIEMNĄ KANALIZACJĄ
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I WIELOKODZIEMNEJ
MN, U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I JEDNOKODZIEMNEJ Z PODZIEMNĄ KANALIZACJĄ
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I JEDNOKODZIEMNEJ Z PODZIEMNĄ KANALIZACJĄ
U	TEREN USŁUG
UH	TEREN USŁUG HANDLU
UKK	TEREN USŁUG KAWIARNYCH
UK	TEREN USŁUG KULTURY
MN, U	TEREN USŁUG GOSIARTY
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
UZ	TEREN USŁUG ZDROWIA
UT	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
W5	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I BROLADOWYCH
PK, P	TEREN PRZEDSIĘWZIĘCIA SŁOŻYCH SANITARNYCH, TEREN PRODUKCJI ENERGII
O	TEREN GOSPODAROWANIA ODKŁADAMI
KSP	TEREN STACJI PALIW
KD, Z	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZŁOZCZA
KD, L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD, D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KDW R	TEREN DROGI ROWEROWEJ
KS	TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
KP	TEREN OBIEKTU GARAROWEGO
KP	TEREN CAGU PRZEBIEGU

	OBWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
	STREŻBA OCHRONY KONSERWATORSKICH HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREŻBA OCHRONY BUDOWY OGRODZAJĄCEJ
	STREŻBA W OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHAEOLOGICZNYCH
	OBJEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPIĄSNO DO OGRODNI EWIDENCJI ZABYTKOW
	OBJEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPIĄSNO DO OGRODNI EWIDENCJI ZABYTKOW
	RELIKTY ŚREDNIEWIECZNYCH MIASTÓW MIEJSKICH
	SCHEMAT HISTORYCZNEJ PARCELAZY GRUNTÓW
	DOMINANTNA PRZESTRZENNA
	OS KOŁPOWCZYNA
	ZAMKNIĘTE KOMPONENTY
	GRANICA OGRADZU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	GENY SPALER DRZEW
	ZIELENIZACYJNA
	CHRONIONE SIEDLIŚCE PRZYRODNICZE
	STANOWISKO CHRONIONEGO GATUNKU PTAKA - PUSTELKA
	STANOWISKO WYSTĘPOWANIA CHRONIONEGO GATUNKU FLORY - WOLDOBIENIE RZECZYNY
	GRANICZNY WYMIAROWY DO OCEŁA ŚREDNIEGO PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA PŁONĄ"
	ORIENTACJONALNY PRZEBIEG SZCZĘK RÓWNIOWYCH
	OLIA PRZESZY
	GRANICA INFRASTRUKTURY TURYSTYCZNEJ DO OBSŁUGI KRAJOBRAZOWEGO SZLAKU WODNEGO
	GRANICA OGRADZU SZCZĘGÓŁOWEGO ZAGROZENIA POWODÓW O SIŁE PRĄDKU POWYŻEJ 1000 WYŚPIENIA POWODÓW (RAZEM NA 10 LAT)
	GRANICA OGRADZU SZCZĘGÓŁOWEGO ZAGROZENIA POWODÓW O WYSOKOŚCI POWODÓW (RAZEM NA 10 LAT)
	ISTNIEJĄCA STUŁA AWARYJNA
	SIEĆ GAZOWA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA mV

OZNACZENIA INFORMACYJNE	
24	NUMER ADRESOWY
dz.46/7	NUMER DZIAŁKI

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

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 2022 r. poz. 503), **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 2022 r. poz. 559, 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.	D.D.7013.KD.D	Poszerzenie pasa drogowego w rejonie skrzyżowania ul. Chorwackiej z ul. Portową, budowa odcinka chodnika.
2.	D.D.7031.KDW.R	Budowa ciągu pieszo-rowerowego.
3.	D.D.7037.ZP	Budowa ścieżki rowerowej na pl. Słowiańskim.
4.	D.D.7046.KDW.R	Budowa kładki pieszo-rowerowej nad rz. Płonią w ul. Weteranów oraz prowadzących do niej odcinków ciągu pieszego i ścieżki rowerowej.
5.	D.D.7080.KD.Z	Przebudowa ul. Pomorskiej – most nad rz. Płonią, estakada prowadząca do wiaduktu nad torami kolejowymi; budowa odcinka ścieżki rowerowej w poziomie terenu.
6.	D.D.7081.KD.Z	Budowa ścieżki rowerowej w ul. Goleniowskiej.
7.	D.D.7082.KD.L	Budowa odcinka ścieżki rowerowej w ul. Emilii Gierczak.
8.	D.D.7083.KD.L	Poszerzenie ul. Anieli Krzywoń.
9.	D.D.7084.KD.L	Budowa odcinka ścieżki rowerowej w ul. Koszarowej.
10.	D.D.7086.KD.D	Poszerzenie ul. Cichej, budowa odcinka chodnika.
11.	D.D.7087.KD.D	Budowa odcinka ścieżki rowerowej w ul. Cichej, korekta granicy pasa drogowego na skrzyżowaniu ul. Oficerskiej z ul. Emilii Gierczak.
12.	D.D.7090.KD.D	Korekta granicy pasa drogowego, budowa chodnika.
13.	D.D.7092.KD.D	Korekta granicy pasa drogowego na skrzyżowaniu ul. Mierniczej z ul. Anieli Krzywoń.
14.	D.D.7094.KD.D	Korekta granic pasa drogowego na skrzyżowaniach ul. Dziennikarskiej z ul. Emilii Gierczak i ul. Mierniczą.

§ 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 2021 r. poz. 1973, 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 2021 r. poz. 716, 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, ze zm.) 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 2021 r. poz. 716, ze zm.).

Załącznik Nr 3 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.02.2022 r. do 24.02.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 11.03.2022 r. wniesiono łącznie 3 uwagi.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 22.03.2022 r.

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

- 1) Uwaga dotycząca zmiany ustalenia przeznaczenia działek wzdłuż ul. Drukarskiej (dz. nr 11/1 i 11/2 z obr. 4025), będących we władaniu Gminy Miasta Szczecin, z wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej na garażowo-usługową. Postulat dotyczy zobowiązania GM Szczecin i Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do lokalizacji budynku garażowo-handlowo-integracyjnego z użytkowym wykorzystaniem stropodachu i widownią zwróconą w kierunku boisk na terenie Zespołu Szkół nr 2 przy ul. Portowej.

Uwaga częściowo uwzględniona

Uwaga uwzględniona w zakresie ustalenia wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej umożliwiającej zabudowę terenu budynkami, o funkcji usługowej lokalizowanej minimum w parterach frontów zabudowy, o dowolnych profilach działalności - zgodnych z sugerowanymi profilami w treści uwagi, takimi jak: handel, sport, rozrywka, integracja, kultura i edukacja.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia funkcji wyłącznie garażowo-usługowej i zobowiązania władz miasta do zarządzania w określony sposób zasobem gruntów i obligowaniem STBS Sp. z o.o. do wybudowania w przyszłości obiektu garażowo-usługowego, z powodu przekroczenia zakresu prawnej regulacji dopuszczanej ustaleniami planu miejscowego.

- 2) Uwaga dotycząca zachowania zjazdu z ul. Przestrzennej na dz. nr 22/2 z obr. 4006 oraz możliwości lokalizacji domków letniskowych na dz. nr 22/2 i 20/2 z obr. 4006.

Uwaga nieuwzględniona

Ustalenie zjazdu z drogi publicznej wykracza poza kompetencje planu miejscowego.

Działki nr 22/2 i 20/2 z obr. 4006 nie przeznaczają się pod zabudowę ze względu na:

- występowanie siedliska przyrodniczego (łąki rajgrasowej, kod 6510-1) objętego ochroną prawną, która nakłada obowiązek zachowania i utrzymania siedliska,
- utrudnioną obsługę komunikacyjną części dz. nr 20/2 znajdującej się poza chronionym siedliskiem.

- 3) Uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy dz. nr 32 z obr. 4035 z 70% do 80% w celu realizacji 8 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali usługowych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej 5-kondygnacyjnej.

Uwaga częściowo uwzględniona

Uwaga uwzględniona w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr 32 z obr. 4035, o maksymalnej wysokości zabudowy do 17 m, umożliwiającej realizację zamierzenia budowlanego 5-kondygnacyjnego.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej do 80%. Maksymalna powierzchnia zabudowy dz. nr 32 z obr. 4035 pozostaje bez zmian tj. 70%, ze względu na odległość pomiędzy przedmiotową działką, a istniejącym sąsiednim budynkiem mieszkalnym z oknami zwróconymi w kierunku działki nr 32.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) utworzone dla
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” został zainicjowany Uchwałą Nr XX/477/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie”.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 58,2 ha, położony w obszarze Osiedla Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże. Zagospodarowanie terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa i usługowa w obrysie dawnych murów miejskich Dąbia (tj. obiekty zabytkowe, zespoły zabudowy kwartałowej, zabudowa pawilonowa i mieszkaniowa z tzw. „wielkiej płyty”), zieleń urządzona w obszarze dawnego przedmurza i nad rz. Płonią, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nad kanałem ulgi rz. Płoni, a także tereny usługowe i usługowo-mieszkaniowe w rejonie ul. Portowej oraz odcinek ul. Pomorskiej (od ul. Goleniowskiej do przejazdu kolejowego na linii kolejowej Szczecin-Poznań).

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Tereny położone wzdłuż rz. Płoni znajdują się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie.

Plan został podjęty w celu realizacji ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Do sporządzania planu przystąpiono z uwagi na potrzebę dokonania kompleksowych regulacji planistycznych zapewniających odpowiednią ochronę obszarów historycznych miasta.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) rewitalizację i rewaloryzację obszaru;
- 2) ochronę historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie i obiektów zabytkowych;
- 3) odtworzenie lokalnej centrotwórczej przestrzeni publicznej i wprowadzenie zabudowy śródmiejskiej w formie nawiązującej do historycznego podziału parcelacyjnego;
- 4) ochronę środowiska przyrodniczego, w tym: ochronę siedlisk przyrodniczych, zachowanie ciągłości przestrzennej Systemu Zieleni Miejskiej, ochronę przed zabudową terenów wzdłuż rz. Płoni;
- 5) wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych i turystyki wodnej;
- 6) uzupełnienie i reorganizację powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 7) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

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 kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej oraz tego czy działka budowlana jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej,
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy,

- maksymalnej i minimalnej wysokości zabudowy,
- kształtów dachów,
- zamknięć kompozycyjnych.

Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie większości działek. W obszarze objętym planem wyznaczono tereny pod zabudowę śródmiejską, realizowaną jako nowa zabudowa obrzeżna oraz uzupełnienia plombowe, uczyniającą historyczną strukturę przestrzenną starego miasta Dąbie. Tereny dotychczas niezabudowane przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową (w tym usługi: oświaty, kultury, opieki społecznej, zdrowia, handlu) oraz turystykę, sport i rekreację.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi obszar historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie objęty ochroną konserwatorską, w tym: układ ulic i kwartałów z zabudową obrzeżną, obiekty o wartościach historycznych, dominanta przestrzenna w formie wieży kościelnej, zieleń na terenach byłych obwarowań miejskich. Struktura przestrzenna w centralno-północnej części obszaru została zaburzona przypadkowością zabudowy pawilonowej i mieszkaniowej z tzw. „wielkiej płyty”. Centralno-zachodnia część obszaru planu objęta jest strefą E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy starego Dąbia oraz kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4. Plan wyznacza obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”. Zadaniem planu jest ochrona, uczynienie i wyeksponowanie stwierdzonych wartości architektonicznych i krajobrazowych.

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

Środowisko obszaru opracowania jest zurbanizowane, z uwagi na intensywne zagospodarowanie i rygory ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta Dąbie posiada małą zdolność do regulacji przyrodniczych. Znaczną część obszaru planu zajmują tereny zabudowane i zainwestowane oraz ciągi komunikacyjne, w związku z czym wykształciła się tu roślinność głównie w postaci: szpalerów i alei drzew, zieleni niskiej, skwerów i przydomowych ogrodów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Największy kompleks zieleni wysokiej w obrębie planu i jednocześnie zabytkowy zespół zieleni komponowanej stanowi park utworzony na Placu Słowiańskim u zbiegu ulic: Newtona i Raclawickiej. Zieleń wzdłuż rz. Płoni została wkomponowana w zagospodarowanie o charakterze parkowym z ciągami spacerowymi i ścieżką rowerową. W obszarze planu, w rejonie ulic Goleniowskiej, Helskiej i Chorwackiej znajdują się niezagospodarowane tereny zieleni. Obszar opracowania nie stanowi kluczowego znaczenia dla fauny. Istniejące środowisko przyrodnicze nie ma decydującego wpływu na utrzymanie różnorodności biologicznej żadnych ważnych przedstawicieli zwierząt. W granicach całej powierzchni obszaru opracowania nie ma ostoj o decydującym znaczeniu dla bytowania, gniazdowania i rozrodu jakiegokolwiek ważnego gatunku fauny. Podczas wizji w terenie zaobserwowano dość liczne gatunki kaczek krzyżówek na rz. Płoni, w obszarze łąk – gatunki ptaków z rodziny krukowatych. W obszarze zabudowanym można było zauważyć pospolite, miejskie gatunki ptaków: wróble, sroki, kawki, a na drzewach w parku na Placu Słowiańskim – liczne budki lęgowe. Obszar jednak nie został włączony w granice stref mających istotne znaczenie dla awifauny lęgowej, przelotnej i zimującej. Zaobserwowano również niewielkie ławice ryb żyjące w rz. Płoni, a nad powierzchnią wody ważki.

W granicach obszaru planu stwierdzono występowanie dwóch siedlisk przyrodniczych: bogatych florystycznie niżowych, świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie – łąki rajgrasowej i nizinnych rzek ze zbiorowiskami włosieniczników, którą stanowi odcinek rz. Płoni. Ochronie podlegają również trzy stanowiska włosienicznika rzeczno, występującego w nurcie rz. Płoni. Rzeka wyznacza lokalny korytarz ekologiczny, rozpoczynając swój bieg w okolicach Barlinka i łącząc się z wodami jeziora Dąbie. Rzeka Płonia wraz z terenami przybrzeżnymi jest położona w obszarze wyznaczonym do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”. Na terenie kościoła przy Placu Kościelnym 4 stwierdzono występowanie stanowiska gatunku ptaka: pustułka, podlegającemu ochronie.

Nie przewiduje się negatywnych zmian w środowisku wód powierzchniowych i podziemnych związanych z realizacją ustaleń planu. Dla wód powierzchniowych, reprezentowanych przez rz. Płonię, kanały ulgi i rowy melioracyjne, projekt planu zakłada ustalenie ochronne zachowujące ciekę we właściwym stanie przyrodniczym.

Południowo-zachodnia część obszaru planu jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej. System Zieleni Miejskiej jest ustanowioną w polityce przestrzennej Szczecina ciągłą strukturą przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza z tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. Tereny objęte SZM podlegają ochronie poprzez ustalenie w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego specjalnych ograniczeń ich użytkowania.

Plan reguluje problematykę odprowadzenia wód opadowych i ścieków sanitarnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w obszarze lub poza obszarem planu. Obowiązuje retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Dla niektórych terenów wprowadza się obowiązek zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej na wykorzystaniu 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. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w obszarze lub poza obszarem planu. W projekcie planu ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Część obszaru planu została objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie wraz z terenami przyległymi, obejmującą obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich powiększony od zachodu i północy o tereny dawnego osadnictwa nad rz. Płonią oraz od strony wschodniej o tereny dawnego przedmieścia (w rejonie ulic Portowej, Taborowej i Szybowcowej). W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, w tym trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków (kościół pw. Wniebowzięcia NMP wraz z terenem dawnego cmentarza przykościelnego, dawny pałac myśliwski książąt pomorskich i relikty średniowiecznych murów miejskich Dąbia), obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty chronione ustaleniami planu. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony historycznych wartości (głównie utrzymania elewacji frontowych) oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. W przypadku złego stanu technicznego obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę budynków z obowiązkiem utrzymania oryginalnych ścian elewacji frontowych budynków lub w przypadku całkowitej rozbiórki budynku obowiązuje realizacja nowego obiektu na historycznej linii zabudowy, o kompozycji i gabarytach nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych.

W obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy Starego Dąbia oraz kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4. W obszarze średniowiecznego miasta ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,
- obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych realizowanych w parterach budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W obszarze planu utrzymano obiekty i lokale usługowe, w których są świadczone usługi z zakresu ochrony zdrowia (przychodnia zdrowia, pogotowie ratunkowe) oraz umożliwiono budowę nowych obiektów opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

W zakresie ochrony przed hałasem w obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. W zakresie zagrożenia powodzią na terenach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono obszary zabudowy. Dostosowano maksymalną wysokość zabudowy i całkowitą wysokość obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju funkcji wskazanych w polityce przestrzennej Szczecina. Głównymi celami planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania: kwartałów zabudowy śródmiejskiej, terenów przeznaczonych pod działalność usługową (m.in. usługi: oświaty, kultury, społeczne, zdrowia, handlu), terenów sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego, obsługującego lokalne centrum w dzielnicy Dąbie; obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej w ulicach E. Gierczak, A. Krzywoń, Gryfińskiej, Goleniowskiej, Pomorskiej i Przestrzennej;
- 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 – w obszarze planu zapewnione są chodniki, ciągi piesze i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych;
- 4) planowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach niezainwestowanych z dostępem do dróg publicznych i inżynierskich urządzeń sieciowych.

2.7. Prawo własności.

Około 39% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Miasta Szczecin, około 37% gruntów stanowi własność prywatną lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym, około 11% gruntów stanowi własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., około 10% gruntów jest w Trwałym Zarządzie na gruntach Miasta. Pozostałe grunty są we władaniu Skarbu Państwa, Województwa Zachodniopomorskiego.

W ramach regulacji stanów prawnych planuje się wywłaszczenie ok. 0,14 ha gruntów prywatnych z przeznaczeniem na cele dróg publicznych i dróg rowerowych.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu zlokalizowany jest obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolno stojące przy ul. Portowej 21. Dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych. W nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji celów publicznych, zgodnie z potrzebami interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

- utrzymanie i uczynienie historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie poprzez utrzymanie układu ulic, placów i kwartałów oraz kształtowanie zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską,
- ochronę i ekspozycję obiektów historycznych – istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznych,
- utrzymanie terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni, realizację szlaku kajakowego z zapleczem do obsługi turystyki wodnej,
- dostosowanie parametrów zabudowy dla przebudowywanych, rewitalizowanych kwartałów śródmiejskich we władaniu STBS Sp. z o.o.,
- uzupełnienie osiedlowych usług publicznych w zakresie oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi do lat 3, opieki społecznej i handlu,
- przebudowę układu komunikacyjnego w celu poprawienia funkcjonalności i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz zapewnienia dostępności nowym przestrzeniom publicznym i poprawienia dostępu do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w tym rozbudowa i przebudowa wybranych odcinków ulic, budowa kładki pieszo-rowerowej nad rz. Płonią oraz budowa wyodrębnionych ścieżek rowerowych, ciągu pieszo-rowerowego i ciągów pieszych),
- realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, z dopuszczeniem częściowego opóźnionego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez:

- możliwość składania wniosków do projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Dąbie. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Istniejące 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 ustęp 3 uopizp.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz wyników przeprowadzonego konkursu na koncepcję urbanistyczno-architektoniczną rewitalizacji zabudowy w rejonie ulic Oficerskiej, Mierniczej, Cichej, Lekarskiej i A. Krzywoń na tle rewitalizacji obszaru Starego Miasta Dąbie. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane, z możliwością lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane lub wymagające wymiany istniejącej substancji budowlanej na nową. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Planowany układ komunikacyjny zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz rezerwację terenów dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego jest zapewniony poprzez dogodne dojścia do przystanków miejskiej komunikacji autobusowej w istniejących ulicach E. Gierczak, A. Krzywoń, Gryfińskiej, Goleniowskiej, Pomorskiej i Przestrzennej.

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r., które zostało uchwalone zgodnie z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Z analizy struktury wydatków budżetowych ogółem (5,88 mln zł) wynika, że głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (98,0%). Pozostała część kosztów wiąże się z likwidacją obiektu nie związanego z wybudowaniem infrastruktury drogowej i technicznej (2,0%).

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 32,57 mln zł. W tym, pewną pozycją dochodów będą wpływy z tytułu sprzedaży gruntów (82,0%), wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu) szacowane są na 18,0% wpływów ogółem. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.