Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje**:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/456/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie, 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 „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 179,4 ha ograniczony ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego, ul. Komuny Paryskiej, terenami kolejowymi, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Zygmunta Krasińskiego, rejonem cieku Bystry Rów i zbiornika retencyjnego, ul. Włoską, ul. ks. Warcisława I, ul. Rostocką. Teren znajduje się w dzielnicy Północ, Zachód i Śródmieście, w granicach administracyjnych osiedli: Niebuszewo, Warszewo, Żelechowa, Niebuszewo – Bolinko, Arkońskie – Niemierzyn w Szczecinie.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

1) załącznik nr 1 (arkusz nr 1, arkusz nr 2) – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie 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 26.04.2022 r.);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

1) P.N.2005.MN – oznaczenie terenu elementarnego;

2) ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

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

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) U – teren usług,

d) U,KS – teren usług z dopuszczeniem parkingu dla samochodów osobowych,

e) UO – teren usług oświaty,

f) UR – teren usług kultu religijnego,

g) US – teren usług sportu i rekreacji,

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

i) ZP – teren zieleni urządzonej,

j) ZP,KS – teren zieleni urządzonej z parkingiem dla samochodów osobowych,

k) ZD – teren ogrodów działkowych,

l) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,

m) KS,U – teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem usług,

n) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,

o) KSP – teren stacji paliw,

p) WP – teren pompowni wody,

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

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

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

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

w) KDW – teren drogi wewnętrznej,

x) KK – teren komunikacji kolejowej,

y) KP – teren ciągu pieszego,

z) KM – teren komunikacji miejskiej z parkingiem dla samochodów osobowych,

za) KD.Z,ZP – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza z dopuszczeniem zieleni;

3) Wydzielenia wewnętrzne oznaczone na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.KS,U, 1.KG, 1.U, 1.ZP, 1.KS, 2.U, 1.KDW, 1.MW,U, 1.MN, 1.U,KS, 1.KP, 2.KS, 2.MW,U, 2.ZP, 2.KD.Z,ZP, 3.MW,U.

3. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

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

4) ustalenia komunikacyjne;

5) ustalenia inżynieryjne;

6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

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

4) ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także 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), zapewniające m.in.: wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;

2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;

3) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;

4) **dach stromy** – 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°;

5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;

7) **kompozycja zespołu zabudowy –** układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;

8) **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;

9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;

11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

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

13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:

   a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie 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 kondygnacji nadziemnej, niepodpartych na słupach 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;

14) **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;

15) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;

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

17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;

18) **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;

19) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

20) **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;

21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

   a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

   b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na 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, jarząb 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 pięciopręcikowa,

– 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, wierzba biała i krucha,

– minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

22) **zieleń urządzona –** zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;

23) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m^2.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) zakazuje się lokalizacji:

   a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2,

   b) garaży blaszanych;

2) w terenach MW,U i MN zakazuje się lokalizacji:

   a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m^2,

   b) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

3) ustala się:

   a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,

   b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;

4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

5) na obszarach występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;

6) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2005.MN, P.N.2006.MN, P.N.2014.MN, P.N.2016.MN, P.N.2037.MN, P.N.2038.MN, P.N.2043.MN, P.N.2044.MN, P.N.2045.MN, P.N.2046.MN, P.N.2047.MN, P.N.2048.MN, P.N.2049.MN, P.N.2051.MN, P.N.2056.MN, P.N.2068.MN, P.N.2071.MN, P.N.2103.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2021.UO, P.N.2042.UO, P.N.2055.UO, P.N.2063.UO, P.N.2091.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2007.MW,U, P.N.2011.MW,U, P.N.2013.MW,U, P.N.2017.MW,U, P.N.2020.MW,U, P.N.2026.MW,U, P.N.2028.MW,U, P.N.2029.MW,U, P.N.2036.MW,U, P.N.2040.MW,U, P.N.2050.MW,U, P.N.2054.MW,U, P.N.2059.MW,U, P.N.2060.MW,U, P.N.2062.MW,U, P.N.2064.MW,U, P.N.2067.MW,U, P.N.2072.MW,U, P.N.2075.MW,U, P.N.2079.MW,U, P.N.2085.MW,U, P.N.2088.MW,U, P.N.2093.MW,U, P.N.2094.MW,U, P.N.2102.MW,U, P.N.2166.MW,U, P.N.2167.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2025.U,MW, P.N.2061.U,MW, P.N.2101.U,MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

11) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;

12) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

13) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

   a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,

   b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych elementów budynku;

3) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające terenów drogowych;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 12;

5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach zabytkowych, w tym budynki jednorodzinne i wielorodzinne. Ochronie podlegają:

a) historyczna kompozycja zespołu zabudowy,

b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem;

6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków: zespół dworca kolejowego Szczecin-Niebuszewo przy ul. Elizy Orzeszkowej 28, 28a, 29, nr rejestru A-289;

7) w obszarze planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:

a) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

– budynki przy ul. Łuczniczej 1, 11, ul. Zygmunta Krasińskiego 33, 35, 53, ul. ks. Warcisława I nr 2, 19, 21, 29, ul. Sosnowej 6, 6a, ul. Józefa Lompy 1, 3, 4, 6, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15,

– wiadukt kolejowy – ul. ks. Warcisława I/ul. ks. Hugona Kołłątaja,

– wiadukt kolejowy – ul. Tomaszowska,

– wiadukt kolejowy – ul. Wilcza,

b) chronione ustaleniami planu: budynki przy ul. Tomaszowskiej 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, ul. Przyjaciół Żołnierza 128a;

8) dla obiektów o wartościach zabytkowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) obowiązuje utrzymanie zasadniczej bryły i kompozycji obiektu,

b) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe, dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony ogrodowej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,

c) obowiązuje zachowanie historycznego detalu architektonicznego (w tym cokołów, gzymsów, opasek okiennych itp.),

d) obowiązuje utrzymanie historycznego wykończenia ceramicznego elewacji;

9) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;

10) w obszarze planu znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Osiedle Książąt Pomorskich” wraz z kościołem i szkołą, określony na rysunku planu, stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ochrona istniejącej struktury przestrzennej realizowana poprzez ustalenia planu; obszar zabudowy stanowiący dobro kultury współczesnej obejmuje tereny: P.N.2013.MW,U, P.N.2033.ZP, P.N.2034.U, P.N.2139.KDW, P.N.2026.MW,U, P.N.2036.MW,U, P.N.2041.ZP, P.N.2042.UO, P.N.2040.MW,U oraz części terenów: P.N.2167.MW,U, P.N.2017.MW,U, P.N.2021.UO, P.N.2145.KDW, P.N.2030.UR, P.N.2028,MW,U, P.N.2135.KD.D, P.N.2133.KDW;

11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w granicach której obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający niezakłócony widok na panoramę śródmieścia Szczecina; warunki wynikające z ustalonej strefy realizowane są poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu;

12) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

13) 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, ogrody działkowe), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:

   a) istniejące budynki lub ich części zlokalizowane poza liniami zabudowy, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku,

   b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, zrealizowane na podstawie przepisów odrębnych, jest zgodne z planem;

14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, 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 okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych,

   d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;

15) w terenach elementarnych MN dopuszcza się zabudowę wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

16) w terenach elementarnych MW,U, dla których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację usług dobudowanych do budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

17) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

18) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 10% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

19) dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu z ewidencji budowli ochronnych;

20) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 i więcej miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

21) realizację naziemnych garaży w terenach MW,U i KG dopuszcza się wyłącznie w formie jednolitych zespołów garaży o minimalnej liczbie 5 stanowisk i maksymalnej wysokości 3,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

22) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:

   a) 200 m^2, przy liczbie mieszkań do 15,

   b) 250 m^2, przy liczbie mieszkań do 75,

   c) 350 m^2, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,

d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

23) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;

24) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN:

25) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc;

26) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów dróg publicznych – z zastrzeżeniem pkt 27 - obowiązuje:

a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,

b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

27) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

28) dla istniejących ogrodów działkowych dopuszcza się zainwestowanie, zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych;

29) na obszarze pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące ulice położone w obszarze planu: ul. Przyjaciół Żołnierza, ul. Komuny Paryskiej, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Duńska, ul. ks. Warcisława I i ul. Wilcza;

2) ustala się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich takich jak tunel lub wiadukt, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu drogowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów pasów drogowych w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym (poza obszarem planu):

a) terenu P.N.2109.KD.Z z ul. Zygmunta Krasińskiego poza obszarem planu o przekroju na obiekcie minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, torowisko tramwajowe, chodnik, ścieżka rowerowa,

b) terenu P.N.2110.KD.Z z ul. ks. Hugona Kołłątaja poza obszarem planu o przekroju: jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik,

c) terenu P.N.2112.KD.Z z ul. Emilii Sczanieckiej poza obszarem planu o przekroju minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa,

d) terenu P.N.2116.KD.L z ul. Tomaszowską poza obszarem planu o przekroju minimum: jezdnia, chodnik,

e) terenu P.N.2113.KD.Z z ul. Rugiańską poza obszarem planu o przekroju minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa;

3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 7, 8, 9 - umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc

postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) dla terenów elementarnych: P.N.2005.MN; P.N.2006.MN; P.N.2007.MW,U; P.N.2008.KS,U; P.N.2009.U; P.N.2011.MW,U; P.N.2012.U; P.N.2013.MW,U; P.N.2014.MN; P.N.2016.MN; P.N.2017.MW,U; P.N.2019.U; P.N.2020.MW,U; P.N.2021.UO; P.N.2025.U,MW; P.N.2026.MW,U; P.N.2028.MW,U; P.N.2029.MW,U; P.N.2030.UR; P.N.2032.U; P.N.2034.U; P.N.2036.MW,U; P.N.2037.MN; P.N.2038.MN; P.N.2039.KS,U; P.N.2040.MW,U; P.N.2042.UO; P.N.2043.MN; P.N.2044.MN; P.N.2045.MN; P.N.2046.MN; P.N.2047.MN; P.N.2048.MN; P.N.2049.MN; P.N.2050.MW,U; P.N.2051.MN; P.N.2054.MW,U; P.N.2055.UO; P.N.2056.MN; P.N.2057.U; P.N.2058.U,KS; P.N.2059.MW,U; P.N.2060.MW,U; P.N.2061.U,MW; P.N.2062.MW,U; P.N.2063.UO; P.N.2064.MW,U; P.N.2067.MW,U; P.N.2068.MN; P.N.2070.U; P.N.2071.MN; P.N.2072.MW,U; P.N.2075.MW,U; P.N.2076.U; P.N.2079.MW,U; P.N.2080.U; P.N.2081.KPS; P.N.2082.U; P.N.2085.MW,U; P.N.2088.MW,U; P.N.2091.UO; P.N.2092.U,KS; P.N.2093.MW,U; P.N.2094.MW,U; P.N.2166.MW,U; P.N.2167.MW,U; P.N.2168.U, P.N.2171.U,KS; P.N.2172.U,KS; P.N.2175.U; P.N.2176.U; P.N.2177.U; określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 1 mp/1 lokal mieszkalny	0 mp	0 mp
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	2-5 mp/10 lokali mieszkalnych
3	Hotele	nie mniej niż 2,5 mp nie więcej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1-2 mp/80 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	nie mniej niż 2 mp i nie więcej niż 3 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1-1,5 mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy o pow. sprzedaży do 2000 m^2	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m^2 pow. sprzedaży	1 mp/500 m^2 pow. sprzedaży	1-4 mp/200 m^2 pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
8	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/2000 m^2 pow. użytkowej*	3-8 mp/500 m^2 pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5

				gabinetów
10	Kościoły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0 mp
11	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp na obiekt	1-2 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
12	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	3-6 mp/1000 m^2 pow. użytkowej*
13	Szkoły podstawowe, szkoły średnie i szkoły zawodowe	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5-4,5 mp/1 salę dydaktyczną
14	Obiekty dydaktyczne, uczelnie i sale konferencyjne	1 mp/10 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1-3 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
15	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie mniej niż 0,5 mp i nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0 mp	0 mp
16	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1-2 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
17	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt
18	Hurtownie, magazyny	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	nie mniej niż 1 mp/40 zatrudnionych**
19	Zakłady produkcyjne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1-2 mp/40 zatrudnionych**
20	Warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp.	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
21	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie mniej niż 2 mp i nie więcej 5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	0 mp	0 mp

22	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp
23	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
24	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
25	Ogrody działkowe	nie więcej niż 1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
26	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
27	Pozostałe usługi nie wymienione w tabeli	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/500 m^2 pow. użytkowej*	nie mniej niż 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. ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) dla terenów elementarnych: P.N.2010.U; P.N.2089.U; P.N.2095.U; P.N.2096.U; P.N.2097.US; P.N.2098.U; P.N.2099.ZD; P.N.2101.U,MW; P.N.2102.MW,U; P.N.2103.MN; P.N.2169.U określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0 mp	0 mp
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	2-5 mp/10 lokali mieszkalnych
3	Hotele	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1-2 mp/80 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	1 mp/5 łóżek	1 mp/1 obiekt	1-1,5 mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy o pow. sprzedaży do	2,5 mp/100 m^2	1 mp/500 m^2	1-4 mp/200 m^2

	2000 m^2	pow. sprzedaży	pow. sprzedaży	pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
8	Biura, urzędy, banki	2 mp /100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/2000 m^2 pow. użytkowej*	3-8 mp/500 m^2 pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
10	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp na obiekt	1-2 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
11	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	3-6 mp/1000 m^2 pow. użytkowej*
12	Szkoły podstawowe, szkoły średnie i szkoły zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/1szkołę	1,5-4,5 mp/1 salę dydaktyczną
13	Obiekty dydaktyczne, uczelnie i sale konferencyjne	1 mp/10 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1-3 mp/20 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie
14	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0 mp	0 mp
15	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1-2 mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
16	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt
17	Hurtownie, magazyny	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	nie mniej niż 1 mp/40 zatrudnionych**
18	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1-2 mp/40 zatrudnionych**
19	Warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp.	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
20	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0 mp	0 mp
21	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp
22	Hale sportowe (bez miejsc	2 mp/5 osób	1 mp/obiekt	1-3 mp/20 osób

	dla widzów)	korzystających jednocześnie		korzystających jednocześnie
23	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
24	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
25	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
26	Pozostałe usługi nie wymienione w tabeli	1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/500 m^2 pow. użytkowej*	nie mniej niż 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. ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

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

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

8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, 4 i 5, nie obowiązują w przypadku:

   a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

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

   c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

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

10) w terenach oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

11) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi; uściślenie lokalizacji ścieżki nastąpi na etapie projektu budowlanego;

12) dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu;

13) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych.

5. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

   a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

   b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenów,

c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy istniejących napowietrznych magistrali: wodociągowej i cieplnej oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,

f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),

c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, wód powierzchniowych oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;

6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;

7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu i podłączenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub wód powierzchniowych;

8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci cieplnych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;

10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,

b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:

– o funkcji U, jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,

– o funkcji U,KS, UR, US, UO, U,MW, KS, WP, MW,U, jako infrastruktury towarzyszącej;

12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;

14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

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

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

2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny P.N.2005.MN (pow. ok. 0,60 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się zachowanie drogi gospodarczej na działce nr 38 z obrębu 3028;

6) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w obiekty mieszkalne i usługowe;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa), P.N.2158.KDW, P.N.2159.KDW lub P.N.2160.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 6. Teren elementarny P.N.2006.MN (pow. ok. 0,65 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się zachowanie drogi gospodarczej na działce nr 63 z obrębu 3028;

6) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w obiekty mieszkalne i usługowe;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa), P.N.2157.KDW, P.N.2158.KDW lub P.N.2160.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 7. Teren elementarny P.N.2007.MW,U (pow. ok. 0,59 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego), P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa), P.N.2157.KDW lub P.N.2160.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor ogólnospławny.

§ 8. Teren elementarny P.N.2008.KS,U (pow. ok. 0,56 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: parkingi dla samochodów osobowych;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS,U dopuszcza się usługi;

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 32 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) dopuszcza się parking wielopoziomowy;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor deszczowy.

§ 9. Teren elementarny P.N.2009.U (pow. ok. 0,25 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 10. Teren elementarny P.N.2010.U (pow. ok. 1,44 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG: garaże dla samochodów osobowych;

3) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) 5% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG,

c) 10% w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.U;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) 90% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG,

c) 80% w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.U;

2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4:

a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG: 5 m,

c) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.U dla parkingu wielopoziomowego do 2 kondygnacji nadziemnych: 6 m;

3) budynki kryte:

a) dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG: dachami płaskimi lub stromymi;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Przyjaciół Żołnierza 128a obowiązuje:

a) utrzymanie zasadniczej bryły i zasadniczej kompozycji obiektu,

b) utrzymanie istniejącej elewacji z cegły licowej o charakterze przemysłowym;

5) w elewacji od strony ul. ks. Warcisława I zakazuje się stosowania balkonów, loggi, wykuszy i galerii;

6) wzdłuż północnej granicy terenu, w pasie o szerokości min. 10 m obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) lub P.N.2146.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor sanitarny.

§ 11. Teren elementarny P.N.2011.MW,U (pow. ok. 2,25 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG: garaże dla samochodów osobowych;

3) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 5% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 90% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG;

2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu:

a) 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG: 5 m;

3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu, z wyłączeniem:

a) garaży wbudowanych w skarpy,

b) zespołów garaży z dachami użytkowymi, o minimalnej ilości boksów garażowych 5 sztuk,

c) zespołów garaży z dachami użytkowymi, przyległych do budynków mieszkalnych,

d) garaży w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KG;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2111.KD.G (ul. ks. Warcisława I) lub P.N.2146.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 12. Teren elementarny P.N.2012.U (pow. ok. 0,77 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na działkach nr 52/13 i 52/3 z obrębu 3098 maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2110.KD.Z (ul. ks. Warcisława I);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor ogólnospławny.

§ 13. Teren elementarny P.N.2013.MW,U (pow. ok. 3,11 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

7) obowiązuje zachowanie ścieżki rowerowej o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2145.KDW (ul. Czcibora);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują kolektory: ogólnospławny i sanitarny.

§ 14. Teren elementarny P.N.2014.MN (pow. ok. 1,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) na działkach nr 31/1, 31/2, 50 i 51/2 z obrębu 3098 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 30% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6, 7;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Józefa Lompy 1:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;

5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Józefa Lompy 3:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;

6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Józefa Lompy 4:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakazuje się nadbudowy,

c) zakazuje się rozbudowy od strony elewacji frontowej;

7) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Józefa Lompy 6:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;

8) zakazuje się ocieplania elewacji budynków położonych przy ul. Lompy 1, 4 i 6 w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;

9) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2140.KD.D (ul. Józefa Lompy), P.N.2143.KDW lub P.N.2144.KDW;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ul. ks. Warcisława I do nieruchomości: przy ul. ks. Warcisława I nr 16, ul. Józefa Lompy 7 i ul. Józefa Lompy 6a;

3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości przy ul. Józefa Lompy 6a poprzez działkę 31/2 z obrębu 3098;

4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

5) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 15. Teren elementarny P.N.2015.KG (pow. ok. 0,18 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2140.KD.D (ul. Józefa Lompy);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 16. Teren elementarny P.N.2016.MN (pow. ok. 0,99 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) na działce nr 10/2 z obrębu 3098 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzona;

4) na działce nr 57/2 z obrębu 3098 dopuszcza się miejsca postojowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 75% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Józefa Lompy 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakazuje się nadbudowy,

c) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony ogrodu, w elewacji tylnej, o maksymalnej wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, w formie tarasu lub ogrodu zimowego z płaskim dachem;

5) zakazuje się ocieplania elewacji budynków położonych przy ul. Lompy 10 i 11 w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;

6) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2140.KD.D (ul. Józefa Lompy), P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna) lub P.N.2142.KDW (ul. ks. Elżbiety);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 17. Teren elementarny P.N.2017.MW,U (pow. ok. 2,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

5) obowiązują powiązania piesze z terenem P.N.2110.KD.Z;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna) lub P.N.2142.KDW (ul. ks. Elżbiety);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 18. Teren elementarny P.N.2018.ZP,KS (pow. ok. 0,97 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 35% terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zieleń urządzona w formie parku:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe,

c) wzdłuż granicy z terenem P.N.2017.MW,U ustala się wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej i średniej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych);

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zielenią:

a) z zakazem nowych nasadzeń drzew,

b) w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem docelowym;

3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego) lub P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 19. Teren elementarny P.N.2019.U (pow. ok. 0,65 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren położony w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami:

a) płaskimi,

b) o dowolnej geometrii na działce nr 44/2 z obrębu 3098;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego) lub P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 20. Teren elementarny P.N.2020.MW,U (pow. ok. 0,58 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przeznaczenie działki nr 116/1 z obrębu 3028: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) dopuszcza się 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: 21 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) zabudowa na działkach nr 20/3, 23/2 z obrębu 3028 do likwidacji; dopuszcza się użytkowanie do czasu realizacji drogi zbiorczej P.N.2109.KD.Z;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa), P.N.2161.KD.L (ul. Łucznicza) lub P.N.2159.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 21. Teren elementarny P.N.2021.UO (pow. ok. 5,15 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się:

a) usługi kultury,

b) usługi zdrowia, opieki i pomocy społecznej,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) istniejące lokale mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

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: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4, 5;

4) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;

5) hale sportowe kryte dachami o dowolnej geometrii;

6) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego), P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna), P.N.2139.KDW poprzez teren P.N.2027.KS;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 22. Teren elementarny P.N.2022.KG (pow. ok. 0,15 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 23. Teren elementarny P.N.2023.KK (pow. ok. 12,75 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: komunikacja kolejowa, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;

2) dla obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków – zespołu dworca kolejowego Szczecin-Niebuszewo, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;

3) dla obiektów o wartościach zabytkowych: wiaduktów kolejowych przy ul. ks. Warcisława I /ul. ks. Hugona Kołłątaja, ul. Tomaszowskiej, ul. Wilczej obowiązują ustalenia § 4 ust. 3 pkt 8 i 9;

4) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązania elementów układu drogowego, pieszego, rowerowego; zgodnie z oznaczeniami i przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu;

5) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu;

6) zachowuje się istniejące ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej – obiekt Niebuszewo/dworzec, oznaczony na rysunku planu

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego) lub z ul. Elizy Orzeszkowej spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się dostęp poprzez tereny przyległe;

3) ustala się obsługę komunikacyjną działki numer 21/15 z obrębu 3205;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5, z wyłączeniem § 4 ust. 5 pkt 1 lit. d;

5) w terenie występują: magistrala wodociągowa, gazowa, magistrale cieplne oraz kolektory ogólnospławne i deszczowe;

6) ustala się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych WN i SN.

§ 24. Teren elementarny P.N.2024.KG (pow. ok. 0,86 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na cele zgodne z ustaleniami pkt 1.

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: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 25. Teren elementarny P.N.2025.U,MW (pow. ok. 1,08 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) na działce nr 152/26 z obrębu 3099 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 25% na działce nr 152/26 z obrębu 3099;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50% na działce nr 152/26 z obrębu 3099;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 152/26 z obrębu 3099: 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 52 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 26. Teren elementarny P.N.2026.MW,U (pow. ok. 5,04 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;

3) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

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) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2127.KD.D (ul. Myśliwska), P.N.2133.KDW (ul. ks. Zofii), P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa) lub P.N.2139.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 27. Teren elementarny P.N.2027.KS (pow. ok. 0,34 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie istniejącego budynku na cele usług.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2139.KDW;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu P.N.2021.UO;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 28. Teren elementarny P.N.2028.MW,U (pow. ok. 2,43 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;

3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

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) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) obowiązuje ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza), P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa), P.N.2139.KDW lub P.N.2145.KDW (ul. Czcibora);

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: P.N.2030.UR, P.N.2031.KS i P.N.2032.U;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny P.N.2029.MW,U (pow. ok. 0,65 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 26 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2145.KDW (ul. Czcibora);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 30. Teren elementarny P.N.2030.UR (pow. ok. 0,89 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego oraz obiektów towarzyszących, związanych z przeznaczeniem terenu: dom parafialny, zaplecze socjalno-biurowe, sale katechetyczne, świetlica itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) kościoła: do zachowania,

b) towarzyszącej: 12 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) dla budynku kościoła obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji obiektu;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) lub z P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) poprzez teren P.N.2028.MW,U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 31. Teren elementarny P.N.2031.KS (pow. ok. 0,49 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej wzdłuż wschodniej granicy z terenem P.N.2036.MW,U;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) poprzez teren P.N.2028.MW,U lub teren P.N.2036.MW,U;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu: P.N.2032.U;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 32. Teren elementarny P.N.2032.U (pow. ok. 0,53 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) poprzez teren P.N.2028.MW,U, teren P.N.2031.KS lub teren P.N.2036.MW,U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 33. Teren elementarny P.N.2033.ZP (pow. ok. 0,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

3) obowiązuje utrzymanie istniejących ciągów pieszych;

4) zachowuje się istniejące ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej – obiekt przy ul. Jarogniewa 36, oznaczony na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 34. Teren elementarny P.N.2034.U (pow. ok. 0,03 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 35. Teren elementarny P.N.2035.KS (pow. ok. 0,07 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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:**

Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie budynku na cele usług do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa) lub P.N.2138.KDW (ul. ks. Eryka II);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 36. Teren elementarny P.N.2036.MW,U (pow. ok. 1,67 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizowania usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;

6) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza), P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa) lub P.N.2138.KDW (ul. ks. Eryka II);

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: P.N.2031.KS, P.N.2032.U;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 37. Teren elementarny P.N.2037.MN (pow. ok. 0,53 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Pasterskiej i ul. Przyjaciół Żołnierza: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2136.KD.D (ul. Pasterskiej) i terenu elementarnego P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza), P.N.2136.KD.D (ul. Pasterska) lub P.N.2138.KDW (ul. ks. Eryka II);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 38. Teren elementarny P.N.2038.MN (pow. ok. 0,27 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2136.KD.D (ul. Pasterskiej) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa), P.N.2136.KD.D (ul. Pasterska) lub P.N.2138.KDW (ul. ks. Eryka II);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 39. Teren elementarny P.N.2039.KS,U (pow. ok. 0,85 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: parkingi dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług w zakresie: myjnia samochodowa, punkt szybkiej naprawy samochodów,

b) parkingu wielopoziomowego.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) usługi wyłącznie wbudowane w budynek parkingu wielopoziomowego;

5) maksymalna powierzchnia użytkowa usług: 200 m^2;

6) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej wzdłuż zachodniej granicy z terenem P.N.2040.MW,U;

7) na elewacji parkingu wielopoziomowego od strony ulic ustala się zastosowanie zieleni wertykalnej;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) lub P.N.2136.KD.D (ul. Pasterska) poprzez teren P.N.2040.MW,U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 40. Teren elementarny P.N.2040.MW,U (pow. ok. 1,29 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) obowiązuje szpaler drzew wzdłuż południowej granicy terenu;

6) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa) lub P.N.2136.KD.D (ul. Pasterska);

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu: P.N.2039.KS,U;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 41. Teren elementarny P.N.2041.ZP (pow. ok. 0,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

3) obowiązuje zachowanie i utrzymanie cyprysika stanowiącego dominantę istniejącej kompozycji zespołu zieleni;

4) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2133.KDW (ul. ks. Zofii), P.N.2134.KDW lub P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 42. Teren elementarny P.N.2042.UO (pow. ok. 0,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się usługi opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji itp.;

3) dopuszcza się istniejący lokal mieszkalny.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

4) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż granic terenu elementarnego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2133.KDW (ul. ks. Zofii) lub P.N.2134.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 43. Teren elementarny P.N.2043.MN (pow. ok. 0,50 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Norberta Barlickiego: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego), P.N.2133.KDW (ul. ks. Zofii), P.N.2134.KDW lub P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 44. Teren elementarny P.N.2044.MN (pow. ok. 0,22 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Norberta Barlickiego: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2127.KD.D (ul. Myśliwska) P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego), lub P.N.2133.KDW (ul. ks. Zofii);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 45. Teren elementarny P.N.2045.MN (pow. ok. 0,51 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Norberta Barlickiego, ul. Ignacego Daszyńskiego: od 6 m do 7,5 m, z zastrzeżeniem pkt 7;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenów elementarnych P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego) i P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku dobudowanego do budynku mieszkalnego przy ul. Norberta Barlickiego 30 na poziomie stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną istniejącego budynku;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2127.KD.D (ul. Myśliwska), P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego), P.N.2131.KDW lub P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 46. Teren elementarny P.N.2046.MN (pow. ok. 0,31 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Ignacego Daszyńskiego: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego), P.N.2130.KDW lub P.N.2131.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 47. Teren elementarny P.N.2047.MN (pow. ok. 0,92 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Norberta Barlickiego, ul. Ignacego Daszyńskiego i ul. Jarogniewa: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenów elementarnych P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego), P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego) oraz P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego), P.N.2130.KDW, P.N.2131.KDW, P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego) lub P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 48. Teren elementarny P.N.2048.MN (pow. ok. 0,55 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Ignacego Daszyńskiego: od 6 m do 7,5 m;

6) dopuszcza się doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego) wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2127.KD.D (ul. Myśliwska), P.N.2128.KDW, P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego) lub P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 49. Teren elementarny P.N.2049.MN (pow. ok. 0,48 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) doświetlenie poddaszy budynków dopuszcza się wyłącznie oknami połaciowymi;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2128.KDW lub P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 50. Teren elementarny P.N.2050.MW,U (pow. ok. 0,37 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2124.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 51. Teren elementarny P.N.2051.MN (pow. ok. 0,48 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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: 35%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2125.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 52. Teren elementarny P.N.2052.ZP (pow. ok. 0,66 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

3) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni;

4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

5) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu;

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 53. Teren elementarny P.N.2053.KG (pow. ok. 0,07 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2125.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 54. Teren elementarny P.N.2054.MW,U (pow. ok. 0, 44 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U dopuszcza się lokalizację garaży.

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: 42%;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkalnej: 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

b) obiektów gospodarczych i garaży: 4 m do najwyżej położonego przekrycia dachu;

4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;

5) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Tomaszowskiej 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) doświetlenie poddaszy dopuszcza się wyłącznie oknami połaciowymi;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2125.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 55. Teren elementarny P.N.2055.UO (pow. ok. 0,40 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się usługi opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej oznaczony na rysunku planu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 56. Teren elementarny P.N.2056.MN (pow. ok. 0,40 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) na działkach nr 33 i 46 z obrębu 3100 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MN zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;

5) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

6) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych: od 6 m do 7,5 m;

7) doświetlenie poddaszy budynków od strony terenu elementarnego P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) dopuszcza się wyłącznie oknami połaciowymi;

8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

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

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) lub P.N.2119.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 57. Teren elementarny P.N.2057.U (pow. ok. 0,09 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej), P.N.2119.KDW lub z działki nr 48 z obrębu 3100 (ul. Tomaszowska);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 58. Teren elementarny P.N.2058.U,KS (pow. ok. 0,76 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U,KS dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

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: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) na działce nr 97 z obrębu 3100 dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych, o maksymalnej wysokości: 3,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) lub z terenu P.N.2118.KD.D i działki nr 48 z obrębu 3100 (ul. Tomaszowska);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

§ 59. Teren elementarny P.N.2059.MW,U (pow. ok. 0,57 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

7) obowiązują powiązania piesze z terenem P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej);

8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) lub P.N.2113.KD.Z (ul. Komuny Paryskiej, ul. Rugiańska) poprzez teren P.N.2164.KM;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 60. Teren elementarny P.N.2060.MW,U (pow. ok. 0,47 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska) lub P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 61. Teren elementarny P.N.2061.U,MW (pow. ok. 0,21 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub lokali mieszkalnych obowiązuje wykonanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 22;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) lub P.N.2117.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 62. Teren elementarny P.N.2062.MW,U (pow. ok. 0,11 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

b) obiektów gospodarczych i garaży: nie więcej niż 4 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;

4) obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej) lub P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 63. Teren elementarny P.N.2063.UO (pow. ok. 1,04 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się usługi opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji itp.

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: 40%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na działce nr 25/45 z obrębu 3100 maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) istniejący schron pod budynkiem szkoły przy ul. Tomaszowskiej 1 do zachowania;

5) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej oznaczony na rysunku planu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 64. Teren elementarny P.N.2064.MW,U (pow. ok. 0,39 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przeznaczenie działek nr 15/3, 16/26, 25/36 z obrębu 3100: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

4) przeznaczenie działki nr 16/18 z obrębu 3100: stacja transformatorowa;

5) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków;

3) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

4) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu:

a) dla zabudowy wielorodzinnej: 13 m,

b) dla zabudowy jednorodzinnej 9,5 m,

c) dla garaży i obiektów gospodarczych: 4 m;

5) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 6 i pkt 7;

6) budynek jednorodzinny, obiekty gospodarcze i garaże kryte dachami o dowolnej geometrii;

7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Tomaszowskiej 2, 10 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 65. Teren elementarny P.N.2065.ZP (pow. ok. 0,07 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 66. Teren elementarny P.N.2066.KS (pow. ok. 0,02 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 67. Teren elementarny P.N.2067.MW,U (pow. ok. 0,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie działek nr 23 i 59/2 z obrębu 3100: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się usługi:

a) wbudowane w budynki mieszkalne,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U,

c) na działkach nr 23 i 59/2 z obrębu 3100.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu:

a) dla zabudowy wielorodzinnej: 13 m,

b) dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej na działkach nr 23 i 59/2 z obrębu 3100: 12 m,

c) dla zabudowy usługowej na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U: 9 m,

d) dla garaży i obiektów gospodarczych: 4 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) budynki mieszkalne wielorodzinne kryte dachami stromymi;

6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Tomaszowskiej 12, 14, 16 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska), P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa), P.N.2122.KD.D lub P.N.2123.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 68. Teren elementarny P.N.2068.MN (pow. ok. 0,34 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na działkach nr 25/50 i 25/51 z obrębu 3100 dopuszcza się usługi gastronomii.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) na działkach nr 25/48, 25/49, 25/50, 25/51 z obrębu 3100 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa), P.N.2122.KD.D lub P.N.2123.KDW;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki nr 58 z obrębu 3100 z terenu P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa) poprzez teren P.N2073.ZP;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 69. Teren elementarny P.N.2069.KG (pow. ok. 0,06 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2124.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 70. Teren elementarny P.N.2070.U (pow. ok. 0,14 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) naziemnych wyłącznie w pasie terenu szerokości 6 m od terenu elementarnego P.N.2124.KDW,

b) wbudowanych w budynek usługowy;

5) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2124.KDW;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu: P.N.2071.MN;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 71. Teren elementarny P.N.2071.MN (pow. ok. 0,07 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2124.KDW poprzez teren P.N.2070.U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 72. Teren elementarny P.N.2072.MW,U (pow. ok. 0,39 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przeznaczenie działki nr 60/1 z obrębu 3100: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska) lub P.N.2122.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 73. Teren elementarny P.N.2073.ZP (pow. ok. 5,04 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) obowiązuje zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;

3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

3) zachowuje się istniejące ukrycia wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej w rejonie ul. Rugiańskiej 38, 39, oznaczone na rysunku planu;

4) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczone na rysunku planu;

5) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa) lub P.N.2122.KD.D;

2) obowiązują powiązania piesze z terenami: P.N.2112.KD.Z (ul. Wilcza), P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska), P.N.2117.KDW;

3) dopuszcza się dojazd z terenu P.N.2121.KD.D (ul. Stawowej) do działki nr 58 z obrębu 3100;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują magistrale cieplne i kolektor deszczowy;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 74. Teren elementarny P.N.2074.KG (pow. ok. 0,14 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 75. Teren elementarny P.N.2075.MW,U (pow. ok. 3,20 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi:

a) wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U;

3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U dopuszcza się usługi: opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 25% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu maksymalnie o 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych przy ul. Rugiańskiej 33 i 38;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dla budynku przy ul. Komuny Paryskiej 4a: do 12 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 38 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

c) dobudowanej do budynków przy ul. Rugiańskiej 33 i 38: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

d) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;

6) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2113.KD.Z (ul. Komuny Paryskiej, ul. Rugiańska), P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska), P.N.2115.KDW lub P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor ogólnospławny;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 76. Teren elementarny P.N.2076.U (pow. ok. 0,31 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2115.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 77. Teren elementarny P.N.2077.ZP (pow. ok. 0,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 78. Teren elementarny P.N.2078.ZP (pow. ok. 0,06 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązuje szpaler drzew.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. Obotryckiej, spoza obszaru planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 79. Teren elementarny P.N.2079.MW,U (pow. ok. 0,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przeznaczenie działki nr 2/34 z obrębu 3096: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 55 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2150.KD.L (ul. Przyjaciół Ronda) lub P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 80. Teren elementarny P.N.2080.U (pow. ok. 1,91 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż do wysokości 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2150.KD.L (ul. Przyjaciół Ronda) lub P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego);

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu: P.N.2081.KSP;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 81. Teren elementarny P.N.2081.KSP (pow. ok. 0,36 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: stacja paliw;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

3) dopuszcza się usługi towarzyszące: handel detaliczny, gastronomia, obiekty obsługi pojazdów.

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: 40%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2150.KD.L (ul. Przyjaciół Ronda) poprzez teren P.N.2080.U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 82. Teren elementarny P.N.2082.U (pow. ok. 0,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2149.KDW;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) poprzez teren P.N.2088.MW,U;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 83. Teren elementarny P.N.2083.KG (pow. ok. 0,15 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2147.KDW lub P.N.2149.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje kolektor ogólnospławny;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 84. Teren elementarny P.N.2084.KS (pow. ok. 0,10 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2149.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 85. Teren elementarny P.N.2085.MW,U (pow. ok. 1,24 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy mieszkaniowej do utrzymania;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2147.KDW, P.N.2148.KDW lub P.N.2149.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 86. Teren elementarny P.N.2086.ZP (pow. ok. 0,74 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) maksymalna powierzchnia parkingu dla samochodów osobowych: 30% powierzchni terenu elementarnego;

3) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

4) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

5) obowiązują szpalery drzew wzdłuż ciągu pieszego, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 24, 25;

6) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2147.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje magistrala cieplna i kolektor ogólnospławny;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 87. Teren elementarny P.N.2087.KG (pow. ok. 0,41 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2147.KDW;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 88. Teren elementarny P.N.2088.MW,U (pow. ok. 4,58 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.U: usługi;

3) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 20% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U;

3) istniejąca wysokość zabudowy mieszkaniowej do utrzymania;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

5) maksymalna wysokość nowej zabudowy w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

6) budynki kryte dachami płaskimi;

7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

8) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U obowiązuje wykonanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 22;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego), P.N.2152.KD.D, P.N.2153.KDW lub P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) poprzez teren P.N.2090.KS;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów: P.N.2082.U, P.N.2090.KS;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują: magistrala cieplna i kolektory ogólnospławne;

6) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 89. Teren elementarny P.N.2089.U (pow. ok. 6,75 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty, edukacji, kultury, zdrowia, opieki i pomocy społecznej, sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzona;

3) dopuszcza się istniejące ogrody działkowe do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80%;

3) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 40%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;

5) obowiązuje ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

6) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2147.KDW lub P.N.2152.KD.D;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez jeden zjazd w terenie P.N.2111.KD.G (ul. ks. Warcisława I);

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) dla ogrodów działkowych dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych lub lokalnych zbiorników bezodpływowych;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 90. Teren elementarny P.N.2090.KS (pow. ok. 0,46 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego), P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) poprzez teren P.N.2088.MW,U lub z terenu P.N.2152.KD.D;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu P.N.2088.MW,U;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 91. Teren elementarny P.N.2091.UO (pow. ok. 0,62 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się usługi opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej, oznaczony na rysunku planu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2152.KD.D lub P.N.2153.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 92. Teren elementarny P.N.2092.U,KS (pow. ok. 0,09 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2147.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 93. Teren elementarny P.N.2093.MW,U (pow. ok. 0,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 250 m^2.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 19 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych;

5) obowiązuje wykonanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 22;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2146.KD.D lub P.N.2147.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 94. Teren elementarny P.N.2094.MW,U (pow. ok. 4,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do utrzymania;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

6) obowiązuje szpaler drzew wzdłuż terenu elementarnego P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza);

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2146.KD.D, P.N.2147.KDW lub P.N.2148.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują: magistrala cieplna i kolektory ogólnospławne.

§ 95. Teren elementarny P.N.2095.U (pow. ok. 2,66 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m^2.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 20% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U, oznaczonym na rysunku planu,

b) 30% w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.U, oznaczonym na rysunku planu;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 13 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U dopuszcza się akcent wysokościowy o maksymalnej wysokości 15 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 53:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakazuje się stosowania okien połaciowych w dwukondygnacyjnym budynku ze stromym dachem, zlokalizowanym od strony ul. Zygmunta Krasińskiego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2163.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują: magistrala wodociągowa, cieplna, gazowa oraz kolektor deszczowy.

§ 96. Teren elementarny P.N.2096.U (pow. ok. 0,47 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) lub P.N.2154.KD.D (ul. Kresowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 97. Teren elementarny P.N.2097.US (pow. ok. 3,01 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;

3) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla dachów przestrzennych nad obiektami sportowymi dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 83 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;

5) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) lub P.N.2154.KD.D (ul. Kresowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 98. Teren elementarny P.N.2098.U (pow. ok. 0,33 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m^2;

3) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z jezdni wspomagającej w terenie P.N.2106.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 99. Teren elementarny P.N.2099.ZD (pow. ok. 8,36 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z rozbudową pompowni i zbiornika wody w terenie P.N.2105.WP.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) dopuszcza się obiekt służący administracji ogrodów:

a) o powierzchni zabudowy do 500 m^2,

b) o wysokości do 7,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

c) kryty dachem stromym lub płaskim;

2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych;

3) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z jezdni wspomagającej w terenie P.N.2106.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza) lub z terenu P.N.2104.KD.D poprzez teren P.N.2102.MW,U, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) obsługa komunikacyjna obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2 z terenu P.N.2104.KD.D poprzez teren P.N.2105.WP;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 4 ust. 5;

5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych lub lokalnych zbiorników bezodpływowych;

6) w terenie występuje magistrala wodociągowa i kolektor deszczowy;

7) dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 100. Teren elementarny P.N.2100.ZP (pow. ok. 4,36 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, Stawy za Stokiem, zbiorniki wodne;

2) dopuszcza się przyłączenie wydzielenia wewnętrznego 1.MN do istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Brzeskiej;

3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50% terenu wydzielenia wewnętrznego 2.KS;

2) dla zbiorników wodnych (Stawy za Stokiem) obowiązuje:

a) ich zachowanie i zakaz pomniejszania ich powierzchni,

b) brzeg naturalny;

3) ustala się zachowanie zbiorników retencyjnych oraz cieku Bystry Rów płynącego w otwartym korycie, dla których obowiązuje zakaz zasypywania i zabudowy;

4) zakazuje się: prac mogących powodować osuwanie się skarp, z wyłączeniem prac związanych z przebudową, rozbudową istniejących i budową nowych zbiorników retencyjnych;

5) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

6) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;

3) obowiązuje zachowanie i realizacja ciągów pieszych o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

4) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni;

5) obowiązuje ustalenie § 4 ust. 3 pkt 26 z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 24, 25.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2104.KD.D poprzez wydzielenie 1.KDW w terenie P.N.2102.MW,U lub z ul. Włoskiej, spoza obszaru planu;

2) obsługa wydzielenia 1.MN z ul. Brzeskiej poprzez działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone poza obszarem planu;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują kolektory deszczowe;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 101. Teren elementarny P.N.2101.U,MW (ok. powierzchnia 0,34 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie: usługi;

2) dopuszcza się lokale mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 82 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

4) w przypadku realizacji lokali mieszkalnych obowiązuje wykonanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 22;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa z ul. Włoskiej, spoza obszaru planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych 2mp /1 lokal mieszkalny;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 102. Teren elementarny P.N.2102.MW,U (pow. ok. 2,90 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z rozbudową pompowni i zbiornika wody w terenie P.N.2105.WP;

4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 45% na działce nr 6/15 z obrębu 3096;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 14 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, w pasie o szerokości 50 m liczonym od wschodniej granicy terenu;

4) przy realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (liczony bez kondygnacji podziemnych):

a) 0,6 – dla części terenu obejmującego działkę nr 6/15 z obrębu 3096, liczony łącznie z częścią działki nr 6/15 w terenie P.N.2100.ZP,

b) 0,6 – dla części terenu, poza działką nr 6/15 z obrębu 3096, liczony w stosunku do działki budowlanej;

5) budynki kryte dachami płaskimi;

6) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

7) obowiązuje wykonanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 22;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2104.KD.D, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) obsługa komunikacyjna obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 3 z terenu P.N.2104.KD.D lub z terenu P.N.2104.KD.D poprzez teren P.N.2105.WP;

3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: P.N.2099.ZD, P.N.2100.ZP, P.N.2103.MN;

4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych 2mp/1 lokal mieszkalny;

6) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

7) w terenie występuje kolektor deszczowy;

8) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 103. Teren elementarny P.N.2103.MN (pow. ok. 0,93 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami stromymi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2104.KD.D poprzez wydzielenie wewnętrzne 1.KDW w terenie P.N.2102.MW,U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 104. Teren elementarny P.N.2104.KD.D (pow. ok. 0,25 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na odcinku wzdłuż terenu P.N.2105.WP dopuszcza się przekrój: jezdnia;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują magistrale wodociągowe i kolektor deszczowy.

§ 105. Teren elementarny P.N.2105.WP (pow. ok. 1,01 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: pompownia i zbiornik wody;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem pompowni i zbiornika wody,

b) przeznaczenie działki nr 10/13 z obrębu 3029 na usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4, wysokość urządzeń według potrzeb technologicznych;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Warcisława I 29:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) zakaz realizacji okien połaciowych i wystawek;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2104.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują magistrale wodociągowe.

§ 106. Teren elementarny P.N.2106.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza, pow. ok. 3,71 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązują obustronne pasy zieleni niskiej;

3) obowiązuje pas zieleni wysokiej i średniej po południowej stronie terenu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 68,3 m;

2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, obustronna ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) po północnej stronie jezdni głównych, wzdłuż terenów P.N.2098.U i P.N.2099.ZD ustala się jezdnię wspomagającą;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują magistrale wodociągowe, magistrala gazowa oraz kolektory ogólnospławne, sanitarne i deszczowe.

§ 107. Teren elementarny P.N.2107.KD.G (ul. Przyjaciół Żołnierza, pow. ok. 4,34 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązują obustronne pasy zieleni niskiej;

3) obowiązuje minimum jednostronny szpaler drzew.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 40,3 m;

2) ustala się przekrój minimalny: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, obustronna ścieżka rowerowa;

3) lokalizacja kładki dla pieszych w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KP;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują: magistrale wodociągowe, magistrala cieplna oraz kolektory ogólnospławne i deszczowe;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 108. Teren elementarny P.N.2108.KD.Z (ul. Zygmunta Krasińskiego, pow. ok. 0,88 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązują obustronne pasy zieleni niskiej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 47,6 m;

2) ustala się przekrój: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują: magistrale wodociągowe, magistrala gazowa oraz kolektor sanitarny i deszczowy;

5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 109. Teren elementarny P.N.2109.KD.Z (ul. Zygmunta Krasińskiego, pow. ok. 2,72 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego: 1.KDW – droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) do likwidacji budynki przy ul. Łuczniczej 1, ul. Zygmunta Krasińskiego 33, 34, 35 położone na działkach nr 21, 22, 23/1, 112 z obrębu 3028;

3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) skrzyżowanie wielopoziomowe z linią kolejową w terenie P.N.2023.KK;

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 42,3 m;

3) ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują magistrale: wodociągowa, gazowa i cieplna oraz kolektory: ogólnospławny, sanitarny i deszczowy;

6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 110. Teren elementarny P.N.2110.KD.Z (ul. ks. Warcisława I, pow. ok. 1,58 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) skrzyżowanie wielopoziomowe z linią kolejową w terenie P.N.2023.KK;

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21,5 m;

3) ustala się przekrój: jezdnia minimum dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują: magistrala wodociągowa, magistrale cieplne oraz kolektory ogólnospławne.

§ 111. Teren elementarny P.N.2111.KD.G (ul. ks. Warcisława I, pow. ok. 5,49 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) dopuszcza się szpaler drzew od strony zachodniej terenu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 40,4 m;

2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują magistrale wodociągowe oraz kolektory sanitarne i deszczowe;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 112. Teren elementarny P.N.2112.KD.Z (ul. Wilcza, pow. ok. 4,87 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.KD.Z,ZP dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zielenią z zakazem nowych nasadzeń drzew i krzewów;

3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) skrzyżowanie wielopoziomowe z linią kolejową i bocznicą kolejową w terenie P.N.2023.KK;

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 37 m;

3) ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

4) lokalizacja kładki dla pieszych w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KP;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

6) w terenie występują magistrale wodociągowe oraz kolektory sanitarne i deszczowe;

7) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

8) ustala się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych WN.

§ 113. Teren elementarny P.N.2113.KD.Z (ul. Komuny Paryskiej, ul. Rugiańska, pow. ok. 1,76 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenów kolejowych określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) skrzyżowanie wielopoziomowe z linią kolejową w terenie P.N.2023.KK;

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 27,9 m;

3) ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują magistrale cieplne oraz kolektory ogólnospławne;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

7) w terenie występuje studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu;

8) ustala się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych WN.

§ 114. Teren elementarny P.N.2114.KD.D (ul. Rugiańska, pow. ok. 0,49 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13,1 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 115. Teren elementarny P.N.2115.KDW (pow. ok. 0,13 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,8 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) dopuszcza się przekrój drogi: jezdnia, chodnik;

4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 116. Teren elementarny P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej, pow. ok. 0,76 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) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,2 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują: magistrala wodociągowa, cieplna oraz kolektory ogólnospławne;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

6) ustala się realizację kablowej sieci elektroenergetycznej WN.

§ 117. Teren elementarny P.N.2117.KDW (pow. ok. 0,07 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,9 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 118. Teren elementarny P.N.2118.KD.D (ul. Tomaszowska, pow. ok.0,03 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa (część pasa drogowego drogi publicznej - ulicy dojazdowej).

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

1) w granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych;

2) teren objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 0 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowanie wielopoziomowe z linią kolejową w terenie P.N.2023.KK;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 119. Teren elementarny P.N.2119.KDW (pow. ok. 0,05 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) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;

2) teren objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4 m;

2) ustala się przekrój drogi: jezdnia;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 120. Teren elementarny P.N.2120.KD.D (ul. Tomaszowska, pow. ok.0,46 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,9 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 121. Teren elementarny P.N.2121.KD.D (ul. Stawowa, pow. ok. 0,22 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,3 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 122. Teren elementarny P.N.2122.KD.D (pow. ok. 0,09 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 123. Teren elementarny P.N.2123.KDW (pow. ok. 0,02 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) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 124. Teren elementarny P.N.2124.KDW (pow. ok. 0,16 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 125. Teren elementarny P.N.2125.KDW (pow. ok. 0,02 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,6 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 126. Teren elementarny P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego, pow. ok. 1,12 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występują kolektory: ogólnospławny i deszczowy.

§ 127. Teren elementarny P.N.2127.KD.D (ul. Myśliwska, pow. ok. 0,33 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego: 1.KP – ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) lokalizacja kładki dla pieszych w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KP;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

6) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 128. Teren elementarny P.N.2128.KDW (pow. ok. 0,09 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 129. Teren elementarny P.N.2129.KD.D (ul. Ignacego Daszyńskiego, pow. ok. 0,17 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 130. Teren elementarny P.N.2130.KDW (pow. ok. 0,05 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 131. Teren elementarny P.N.2131.KDW (ul. Norberta Barlickiego, pow. ok. 0,04 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 132. Teren elementarny P.N.2132.KD.D (ul. Norberta Barlickiego, pow. ok. 0,18 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 133. Teren elementarny P.N.2133.KDW (pow. ok. 0,21 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 134. Teren elementarny P.N.2134.KDW (pow. ok. 0,06 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 135. Teren elementarny P.N.2135.KD.D (ul. Jarogniewa, pow. ok. 0,56 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,5 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 136. Teren elementarny P.N.2136.KD.D (ul. Pasterska, pow. ok. 0,24 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje szpaler drzew wzdłuż terenu elementarnego P.N.2040.MW,U.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,7 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 137. Teren elementarny P.N.2137.KP (pow. ok. 0,04 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,1 m;

2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 138. Teren elementarny P.N.2138.KDW (ul. Księcia Eryka II, powierzchnia ok. 0,20 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 139. Teren elementarny P.N.2139.KDW (pow. ok. 0,12 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,2 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 140. Teren elementarny P.N.2140.KD.D (ul. Józefa Lompy, pow. ok. 0,44 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się zachowanie istniejącej kompozycji nawierzchni chodników wg zasady:

a) wzdłuż ogrodzeń – pas zieleni lub kostki granitowej, z wyjątkiem wjazdów i dojść na posesje,

b) chodnik z płytek betonowych,

c) wzdłuż jezdni – pas zieleni lub kostki granitowej, z wyjątkiem wjazdów i dojść na posesje;

2) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji obustronnego szpaleru drzew.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13 m;

2) ustala się przekrój: jezdnia, obustronne chodniki;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 141. Teren elementarny P.N.2141.KD.D (ul. Pszczelna, pow. ok. 0,33 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 142. Teren elementarny P.N.2142.KDW (ul. ks. Elżbiety, pow. ok. 0,37 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18,8 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 143. Teren elementarny P.N.2143.KDW (pow. ok. 0,02 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 144. Teren elementarny P.N.2144.KDW (pow. ok. 0,02 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,8 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 145. Teren elementarny P.N.2145.KDW (ul. Czcibora, ul. Cedyńska, pow. ok. 0,47 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 146. Teren elementarny P.N.2146.KD.D (pow. ok. 0,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny.

§ 147. Teren elementarny P.N.2147.KDW (pow. ok. 0,74 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,9 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny;

6) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 148. Teren elementarny P.N.2148.KDW (pow. ok. 0,27 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,9 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny.

§ 149. Teren elementarny P.N.2149.KDW (pow. ok. 0,14 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:**

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

5) w terenie występuje kolektor ogólnospławny;

6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 150. Teren elementarny P.N.2150.KD.L (ul. Przyjaciół Ronda, pow. ok. 0,69 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązują obustronne pasy zieleni niskiej;

3) obowiązuje dwustronny szpaler drzew.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25,2 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 151. Teren elementarny P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego, pow. ok. 2,65 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązuje minimum jednostronny szpaler drzew.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21,6 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występują kolektory: ogólnospławne, sanitarny i deszczowy.

§ 152. Teren elementarny P.N.2152.KD.D (pow. ok. 0,28 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17,7 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 153. Teren elementarny P.N.2153.KDW (pow. ok. 0,14 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie działki nr 8/1 z obrębu 3096: stacja transformatorowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,5 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 154. Teren elementarny P.N.2154.KD.D (ul. Kresowa, pow. ok. 0,19 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,3 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 155. Teren elementarny P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego, pow. ok. 0,61 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektory: ogólnospławne i deszczowy.

§ 156. Teren elementarny P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa, pow. ok. 0,33 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny.

§ 157. Teren elementarny P.N.2157.KDW (pow. ok. 0,05 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,7 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 158. Teren elementarny P.N.2158.KDW (pow. ok. 0,05 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 159. Teren elementarny P.N.2159.KDW (pow. ok. 0,05 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,5 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 160. Teren elementarny P.N.2160.KDW (pow. ok. 0,08 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3 m;

2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 161. Teren elementarny P.N.2161.KD.L (ul. Łucznicza, pow. ok. 0,76 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,8 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna oraz kolektor ogólnospławny.

§ 162. Teren elementarny P.N.2162.KDW (ul. Tarczowa, pow. ok. 0,20 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,2 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) droga w obszarze ruchu uspokojonego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 163. Teren elementarny P.N.2163.KD.D (pow. ok. 0,13 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 164. Teren elementarny P.N.2164.KM (pow. ok. 0,23 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: komunikacja miejska z parkingiem dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenów kolejowych określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2113.KD.Z (ul. Rugiańska, ul. Komuny Paryskiej) lub P.N.2116.KD.L (ul. Komuny Paryskiej);

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) ustala się realizację kablowej sieci elektroenergetycznej WN.

§ 165. Teren elementarny P.N.2165.ZP (pow. ok. 0,82 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;

3) obowiązuje ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

4) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2152.KD.D;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 166. Teren elementarny P.N.2166.MW,U (pow. ok. 6,27 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie działki nr 7/11 z obrębu 3029: usługi;

3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U, z wyłączeniem działki nr 7/11 z obrębu 3029: 40%,

c) na działce 7/11 z obrębu 3029: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 40% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalna wysokość zabudowy na działce 7/11 z obrębu 3029: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

6) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2110.KD.Z (ul. ks. Warcisława I) lub P.N.2161.KD.L (ul. Łucznicza);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 167. Teren elementarny P.N.2167.MW,U (pow. ok. 4,78 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) dopuszcza się usługi dobudowane do budynków mieszkalnych w terenach wydzieleń wewnętrznych 1.MW,U, 2.MW,U i 3.MW,U;

4) dopuszcza się usługi wolno stojące w terenach wydzieleń wewnętrznych 1.MW,U i 2.MW,U.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) 45% w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.MW,U, z zastrzeżeniem lit. c,

c) 40% w granicach działek nr 12/3 i 12/1 z obrębu 3028;

2) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem działki nr 11/42 z obrębu 3028 oraz wydzieleń wewnętrznych 1.MW,U, 2.MW,U i 3.MW,U,

b) na działce nr 11/42 z obrębu 3028: od 3 do 12 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 41 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

c) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 17 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

d) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. e,

e) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U, w odległości nie większej niż 30 m od ulicy ks. Warcisława I: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

f) w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.MW,U, z wyłączeniem działek nr 12/1 i 12/3 z obrębu 3028: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 21 m,

g) na działkach nr 12/1 i 12/3 z obrębu 3028 maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:

a) do 30°, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 6, pkt 7,

b) dla budynku przy ul. ks. Warcisława I 23: od 25° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 3.MW,U;

5) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu maksymalnie o 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w terenach wydzieleń wewnętrznych 1.MW,U i 2.MW,U, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Łuczniczej 11:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) ustala się zakaz rozbudowy;

7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Warcisława I nr 19 i 21 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

8) w budynkach przy ul. Łuczniczej nr 11 oraz przy ul. ks. Warcisława I nr 19 i 21 dopuszcza się docieplenie elewacji pod warunkiem odtworzenia detalu architektonicznego;

9) w granicach terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów wydzieleń wewnętrznych 1.MW,U, 2.MW,U lokalizację garaży naziemnych dopuszcza się wyłącznie w formie:

a) wolno stojącego, parterowego zespołu o minimum 10 boksach/miejscach postojowych i wysokości do 3 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

b) zespołu garaży piętrowych o maksymalnej wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 6 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

c) zespoły o jednolitej formie architektonicznej i wykończeniu elewacji;

10) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U, w odległości do 20 m od ul. Łuczniczej zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2110.KD.Z (ul. ks. Warcisława I), P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego), P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa), P.N.2161.KD.L (ul. Łucznicza) lub P.N.2162.KDW (ul. Tarczowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 168. Teren elementarny P.N.2168.U (pow. ok. 2,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 16 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na działce nr 90/5 z obrębu 3028: 46 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 4, pkt 5;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Sosnowej 6:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) dopuszcza się dobudowę od strony północnej według następujących zasad:

– wysokość budynku dobudowanego: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu,

– zakończenie ściany budynku gzymsem wieńczącym położonym na takiej samej wysokości na jakiej znajduje się gzyms wieńczący w budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Sosnowej 6,

– budynek kryty dachem o spadku głównych połaci dachowych od 40° do 45°,

– dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami,

– lukarny od strony ul. Sosnowej i ul. Tarczowej o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowej zasadzie jak w budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Sosnowej 6;

5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Sosnowej 6a:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) obowiązuje wykonanie blendy, w miejscu nieużytkowanych okien poddasza i ściany kolankowej,

c) ustala się zakaz rozbudowy;

6) w budynkach przy ul. Sosnowej 6 i 6a zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;

7) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowej w odległości mniejszej niż 25 m od granicy z terenem elementarnym P.N.2167.MW,U;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2155.KD.L (ul. Mariana Rapackiego), P.N.2156.KD.D (ul. Sosnowa) lub P.N.2162.KDW (ul. Tarczowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 169. Teren elementarny P.N.2169.U (pow. ok. 0,08 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 170. Teren elementarny P.N.2170.KS (pow. ok. 0,27 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2151.KD.L (ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego) lub P.N.2152.KD.D;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

3) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 171. Teren elementarny P.N.2171.U,KS (pow. ok. 1,16 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Warcisława I nr 2 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.N.2110.KD.Z (ul. ks. Warcisława I) lub P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 172. Teren elementarny P.N.2172.U,KS (pow., ok. 1,01 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;

3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

a) 25%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50% w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;

2) część terenu zagrożona ruchami masowymi ziemi;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu; z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna wysokość zabudowy na terenie 1.U,KS: 39 m n.p.m. do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego), z zastrzeżeniem pkt 2;

2) obsługa działki nr 21/15 z obrębu 3205 z terenu P.N.2126.KD.L (ul. Jana Kułakowskiego) poprzez teren P.N.2023.KK;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 173. Teren elementarny P.N.2173.ZP (pow. ok. 0,32 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ulicy Elizy Orzeszkowej, spoza obszaru planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 174. Teren elementarny P.N.2174.KD.L (pow. ok. 0,17 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna (poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej - ulicy Elizy Orzeszkowej).

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

1) w granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych;

2) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązanie elementów układu drogowego, pieszego, rowerowego z terenem SB.2023.KK; zgodnie z oznaczeniem i przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu;

3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 0 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 175. Teren elementarny P.N.2175.U (pow. ok. 0,12 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, nie wyżej niż wysokość budynku o wartościach zabytkowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) wysokość zabudowy do okapu nie wyższa niż w budynku o wartościach zabytkowych;

4) budynki kryte dachami stromymi;

5) dla obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;

6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

7) zachowuje się istniejące ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej – obiekt Niebuszewo/dworzec, oznaczony na rysunku planu;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. Elizy Orzeszkowej spoza obszaru planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 176. Teren elementarny P.N.2176.U (pow. ok. 0,16 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) na działce nr 21/26 z obrębu 3205 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

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: 4 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27;

6) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. E. Orzeszkowej spoza obszaru planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 177. Teren elementarny P.N.2177.U (pow. ok. 0,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) na działce nr 28/8 z obrębu 3100 dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) przeznaczenie działki nr 28/5 z obrębu 3100: garaże dla samochodów osobowych;

4) na działce 28/7 oraz na części działki 28/6 z obrębu 3100 ustala się drogę łączącą ul. Willową poza obszarem planu z działką 4/9 z obrębu 3018 poza obszarem planu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 3 pkt 27.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. Willowej spoza obszaru planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 178. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc

1) w całości:

a) Uchwała Nr XXIII/597/08 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 67 poz. 1473 z dnia 4.08.2008 r.),

b) Uchwała Nr XXIV/567/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5147 z dnia 23.12.2016 r.),

c) Uchwała Nr XLIV/1272/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 4" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4473 z dnia 5.10.2018 r.);

2) w części:

a) Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 poz. 417 z dnia 28.02.2005 r.),

b) Uchwała Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo" w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3" (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 70 poz. 1869 z dnia 13.10.2009 r.),

c) Uchwała Nr XII/435/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 37 z dnia 2.01.2020 r.).

§ 179. 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.

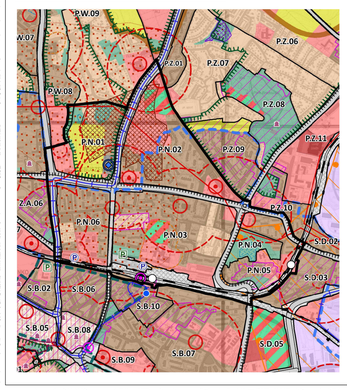
§ 180. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Szczecin
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik nr 1 - arkusz 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle" w Szczecinie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



LEGENDA

- granica terenu objętego mpzp
- P.N.01 — granica jednostki planistycznej (P. - symbol dzielnicy, N. - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej)
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zieleni urządzonej - parki i skwery
- teren ogrodów działkowych
- teren usług
- teren usług sportu i rekreacji
- teren kolejowy
- teren infrastruktury technicznej
- tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- strefa W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych
- strefa "E" ochrony ekspozycji
- System Zieleni Miejskiej (SZM)
- złoże kopalin
- obszar o zdolności retencyjnej
- teren zagrożony ruchami masowymi
- granica pomiędzy strefą II, a strefą III

N

0 80
metry
Skala 1:1 000

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- P.N.2005.MN — OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.U — OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

- MW.U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U — TEREN USŁUG
- U.KS — TEREN USŁUG Z DUPUSZCZENIEM PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- UO — TEREN USŁUG OŚWIATY
- UR — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U.MW — TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP.KS — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z PARKINGIEM DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- ZO — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- KS — TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- KS.U — TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- KG — TEREN GARAŻY DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- KSP — TEREN STACJI PALIW
- WP — TEREN POMPOWNI WODY
- KD.G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
- KD.Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD.L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KP — TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KM — TEREN KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ Z PARKINGIEM DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- KD.Z.ZP — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA E OCHRONY EKSPOZYCJI KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OBSZAR ZABUDOWY STANOWIĄCY DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
- OP — OBSZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- STREFA OGRANICZEŃ OD TERENÓW KOLEJOWYCH
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- BEZKOLIZYJNE POWIĄZANIA ELEMENTÓW UKŁADU DROGOWEGO
- BEZKOLIZYJNE POWIĄZANIA ELEMENTÓW UKŁADU PIESZEGO, ROWEROWEGO
- PAS ZIELENI WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ
- ISTNIEJĄCE UKRYCIE WOLNO STOJĄCE
- ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA
- E-WN — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 193 — NUMER DZIAŁKI
- 7 — NUMER ADRESOWY

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
EPSG.2176 PL - 2000 STREFA 5

Licencja nr MODGIK.BOI.353.2443.2023_3262_P

SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY




P.N.2106.KD.G
P.N.2107.KD.G
P.N.2148.KDW
P.N.2035.MW.U
P.N.2080.U
P.N.2081.KSP
P.N.2150.KD.L
P.N.2156.MW.U
P.N.2116.MW.U
P.N.2022.MW.U
P.N.2039.UR
P.N.2145.KDW
P.N.2031.KS
P.N.2032.U
P.N.2033.MW.U
P.N.2012.U
P.N.2112.KD.Z
P.N.2161.KD.L
P.N.2014.MN
P.N.2015.KG
P.N.2028.MW.U
P.N.2030.MW.U
P.N.2037.MN
P.N.2033.ZP
P.N.2034.KS
P.N.2136.KD.D
P.N.2039.KS.U
P.N.2037.ZP
P.N.2117.KDW
P.N.2115.KDW
P.N.2022.MW.U
P.N.2160.KDW
P.N.2140.KD.D
P.N.2135.KD.D
P.N.2033.KS
P.N.2038.MN
P.N.2139.KDW
P.N.2027.KS
P.N.2041.ZP
P.N.2042.U
P.N.2047.MN
P.N.2043.MN
P.N.2046.MN
P.N.2142.KDW
P.N.2141.KD.D
P.N.2021.UD
P.N.2026.MW.U
P.N.2044.MN
P.N.2127.KD.D
P.N.2045.MN
P.N.2114.KD.D
P.N.2074.KD
P.N.2073.ZP
P.N.2059.MW.U
P.N.2063.UO
P.N.2063.U.MN
P.N.2063.U.KS
P.N.2064.KS
P.N.2065.MW.U
P.N.2065.ZP
P.N.2066.KS
P.N.2058.MW.U
P.N.2058.U.KS
P.N.2117.KDW
P.N.2120.KD.D
P.N.2067.MW.U
P.N.2068.MN
P.N.2017.MN
P.N.2070.U
P.N.2053.MN
P.N.2053.KS
P.N.2055.MW.U
P.N.2055.UO
P.N.2052.ZP
P.N.2051.MN
P.N.2112.KD.Z
P.N.2116.KD.L
P.N.2056.MW.U
P.N.2023.KK
P.N.2156.KD.L
P.N.2008.KS.U
P.N.2009.U
P.N.2137.U.KS
P.N.2172.U.KS
P.N.2018.ZP.KS
P.N.2019.U
P.N.2021.UO
P.N.2022.KG
P.N.2025.U.MW
P.N.2126.KD.L
P.N.2173.ZP
P.N.2174.KD.L
P.N.2175.U
P.N.2176.U
P.N.2024.KG
P.N.2172.U.KS
P.N.2023.KK
P.N.2023.KK
P.N.2162.KDW
P.N.2163.KDW
P.N.2005.MN
P.N.2006.MN
P.N.2163.KD
P.N.2164.KD.Z
P.N.2165.KD.Z
P.N.2168.U
P.N.2167.MW.U
P.N.2003.MW.U
P.N.2161.KD.L
P.N.2162.KDW
P.N.2163.KDW
P.N.2164.KD.Z
P.N.2165.KD.Z
ul. Przyjaciół Żołnierza
ul. Mariana Rejewskiego
ul. Jana Kochanowskiego
ul. Kazimierza Górskiego
ul. Kazimierza Kamieńskiego
ul. Józefa Lompy
ul. Tomaszewskiego
ul. Kazimierza Kamieńskiego
ul. Kusego Edmunda
ul. Tarczewskiego
ul. Marii Konopnickiej
ul. Mysłowicka
ul. Jana Kochanowskiego
ul. Wincenty
ul. Tomaszewskiego
ul. Kazimierza Kamieńskiego
ul. Wincenty
ul. Jana Kochanowskiego
ul. Mysłowicka
ul. Tomaszew

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **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 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) P.N.2106.KD.Z – ulica zbiorcza, budowa trasy tramwajowej,

b) P.N.2108.KD.Z – ulica zbiorcza, budowa drugiej jezdni, chodnika,

c) P.N.2109.KD.Z – ulica zbiorcza, przebudowa jezdni, budowa trasy tramwajowej,

d) P.N.2111.KD.G – ulica główna, budowa trasy tramwajowej,

e) P.N.2112.KD.Z – ulica zbiorcza, budowa jezdni,

f) P.N.2113.KD.Z – ulica zbiorcza, budowa jezdni, ścieżki rowerowej,

g) P.N.2152.KD.D – ulica dojazdowa, budowa chodnika,

h) P.N.2163.KD.D – ulica dojazdowa, budowa jezdni, chodnika.

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynieryjnej:

a) budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie P.N.2108.KD.Z,

b) budowa kanalizacji deszczowej w terenie P.N.2141.KD.D,

c) budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie P.N.2163.KD.D.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977,zm. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle" w Szczecinie dwukrotnie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 maja 2023 r. do 30 maja 2023 r. i w dniach od 5 października 2023 r. do 26 października 2023 r.

§ 2. Po pierwszym wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 14 czerwca 2023 r. wniesiono 10 pism z uwagami.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

1) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2089.U)**:** Polski Związek Działkowy ROD im. Zaodrze wnosi aby podczas opracowywania planu miejscowego teren ROD „Zaodrze" został uwzględniony jako zieleń działkowa (…).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrwalenie istniejących ogrodów działkowych przy ul. ks. Warcisława I jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia tego terenu na ogrody działkowe. Istniejące ogrody mogą funkcjonować zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych, lecz do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

2) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2012.U)**:** dla działki geodezyjnej nr 52/13 z obrębu 3098 (teren elementarny P.N.2012.U) – wnoszę o umożliwienie wprowadzenia usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o dużej intensywności (U,MW) ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie (…).

Dla mieszanej funkcji usług z zabudową mieszkaniową - uwzględnienie planowanej wysokości budynków do 17,5 m n.p.t. Wysokość taka wpisuje się w formułę zabudowy mieszkaniowej charakterystycznej dla budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki. Tylko w uzasadnionej sytuacji pozostawienia jedynie funkcji usługowej dla przedmiotowego terenu wnosimy wówczas o wprowadzenie zapisu o planowanej wysokości budynków usługowych do 12 m n.p.t. Obecnie w prezentowanym projekcie mpzp zaproponowano maksymalną wysokość zabudowy jedynie na poziomie 8 m n.p.t.

Postulowana w niniejszym wniosku nowa, podwyższona wysokość budynku usługowego będzie spójna z proponowanym w projekcie mpzp. zapisem m.in. dla terenu element. P.N.2019.U, gdzie dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 12 m (…).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce, na której obecnie jest zlokalizowany sklep „Społem". Intencją planu jest utrzymanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej bez ich dogęszczania.

Plan kontynuuje rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym planie. Działka nr 52/13 z obrębu 3098 jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej, która nie wnioskowała o dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w miejscu sklepu, jak i nie złożyła uwag do planu.

Z uwagi na powyższe określenie wysokości zabudowy mieszkaniowej jest bezzasadne.

Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy usługowej z 8 m do 12 m ze względu na usytuowanie pawilonu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej. Celem planu jest niezwiększanie intensywności zabudowy w zespole zabudowy osiedla przy ul. Przyjaciół Żołnierza i ul. ks.Warcisława I.

3) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2068.MN)**:** dla działki geodezyjnej nr 25/50 z obrębu 3100 - przesunięcie nieprzekraczalnej granicy zabudowy w kierunku północnym na maksymalną odległość dopuszczalną przepisami Prawa Budowlanego, lub na odległość 6 m od północnej granicy działki 25/50. Wybudowany zgodnie z planem budynek usługowy będzie z założenia dostępny od strony północnej. Ułatwi to dostęp od tej strony eliminując konieczność komunikacji z wykorzystaniem działki mieszkalnej nr 57.

Na działce nr 25/50 dopuszczenie działalności usługowej (w tym gastronomicznej).

Wykreślenie § 68 pkt 3, ppkt 4: „na działkach nr 25/48, 25/49, 25/50, 25/51 z obrębu 3100 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych".

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę północnej granicy działki. W projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenów zieleni wokół Stawu Brodowskiego już została przesunięta w stosunku do planu obowiązującego. Pozostały pas terenu w bezpośrednim sąsiedztwie zieleni urządzonej pozostawiono wolny od zabudowy.

Dopuszczono na działce 25/50 usługi gastronomii (analogicznie do sąsiedniej działki).

Nie uwzględniono wykreślenia ustalenia dot. zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych na działkach nr 25/48, 25/49, 25/50, 25/51 z obrębu 3100. Obowiązujący plan nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowych działkach, bezpośrednio przylegających do terenów zieleni urządzonej wokół Stawu Brodowskiego.

4) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2088.MW,U)**:** sprzeciw w sprawie lokalizacji 5 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego w jedyną „zapasową" wolną przestrzeń osiedla zabudowanego nie niskimi blokami lecz wieżowcami (zwiększenie ilości mieszkańców na niewielkiej powierzchni generuje większy ruch pieszy, zwiększa zapotrzebowanie na miejsca postojowe, których i tak dramatycznie brakuje, zabiera poczucie przestrzeni wśród wysokich domów).

Dla terenu elementarnego P.N.2089.U - zmiana przeznaczenia części terenu położonego między stadionami, a przedszkolem i osiedlem na park lub skwer.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan utrzymuje możliwość realizacji nowego budynku mieszkalnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MW,U w terenie elementarnym P.N.2088.MW,U zgodnie z dotychczas obowiązującymi ustaleniami, a intencją planu jest niepogarszanie warunków inwestycyjnych dotychczas obowiązującego prawa miejscowego.

Nie uwzględniono przeznaczenia wskazanej części terenu P.N.2089.U na park lub skwer.

Plan utrzymuje w tym obszarze usługi, co jest zgodne z dotychczas obowiązującymi ustaleniami. W bezpośrednim sąsiedztwie większy obszar przeznaczono pod zieleń, w porównaniu z dotychczas obowiązującym planem.

5) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2089.U)**:** w obrębie ulic Bandurskiego oraz ks. Warcisława I, pomiędzy stadionem a przedszkolem wnoszę o ochronę tego terenu, zaprzestanie dalszego bezsensownego betonowania wszystkiego wokół. Jestem przeciwny dalszemu niszczeniu ekosystemu na obszarze objętym zmianami (…). Dla mieszkańców osiedla Bandurskiego oznacza to również zabranie ostatniego skrawka terenu, który zadbany lub nie, stanowi miejsce do spacerów i obcowania z przyrodą (…).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono przeznaczenia wskazanej części terenu P.N.2089.U na park lub skwer.

Plan utrzymuje w tym obszarze usługi, co jest zgodne z dotychczas obowiązującymi ustaleniami. W bezpośrednim sąsiedztwie większy obszar przeznaczono pod zieleń, w porównaniu z dotychczas obowiązującym planem.

6) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2089.U)**:** zgłaszam stanowczy sprzeciw w związku z zaplanowanym wycięciem przez miasto terenów zielonych, pomiędzy przedszkolem a boiskami Stali Stocznia. Z punktu ekologii i ochrony naturalnego środowiska jest to działanie nieodpowiedzialne, niosące za sobą negatywne skutki dla zdrowia mieszkańców, oraz flory i fauny naszego osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono przeznaczenia wskazanej części terenu P.N.2089.U na park lub skwer.

Plan utrzymuje w tym obszarze usługi, co jest zgodne z dotychczas obowiązującymi ustaleniami. W bezpośrednim sąsiedztwie większy obszar przeznaczono pod zieleń, w porównaniu z dotychczas obowiązującym planem.

7) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnegoP.N.2089.U)**:** Polski Związek Działkowy ROD im. Zaodrze wnosi o uwzględnienie ROD „Zaodrze" w planie miejscowym dla osiedla Niebuszewo jako terenu ogrodów działkowych, co pozwoli ich użytkownikom na jeszcze szybszy rozwój, poprawę ekosystemu służącego mieszkańcom osiedla, a nawet całemu miastu. Jednocześnie pozwoli na dokonanie kolejnych inicjatyw związanych z pozyskiwaniem środków finansowych, w których wymagane są zobowiązania długoletnie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Utrwalenie istniejących ogrodów działkowych przy ul. ks. Warcisława I jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia tego terenu na ogrody działkowe. Istniejące ogrody mogą funkcjonować zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych lecz do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

8) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2089.U)**:** dla terenu elementarnego wnoszę o powiększenie wydzielenia wewnętrznego – 1.ZP: zieleń urządzona – o teren oznaczony jako przeznaczony na usługi oświaty, edukacji, kultury, zdrowia, opieki i pomocy społecznej, sportu i rekreacji. Obszar powiększenia: od ciągu pieszego (prostopadła linia) do terenu P.N.2079.US, obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek zagrożenia państwa oraz do linii łączącej obszar OC z początkiem ciągu pieszego przy terenie P.N.2152.KD.D (rysunek w załączniku do uwagi). Jest to obecnie teren zieleni nieurządzonej i łatwo go przekształcić w teren zieleni urządzonej o wysokiej jakości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono przeznaczenia wskazanej części terenu P.N.2089.U na park lub skwer. Utrzymuje się w tym obszarze usługi co jest zgodne z obowiązującymi ustaleniami. W bezpośrednim sąsiedztwie większy obszar przeznaczono pod zieleń, w porównaniu z obowiązującym planem.

§ 4. Po drugim wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 10 listopada 2023 r. wniesiono 3 pisma z uwagami.

§ 5. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

1) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2089.U)**:** Zmiana wydzielenia wewnętrznego 2.U w ramach terenu elementarnego P.N.2089.U na zieleń w ramach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP w ramach terenu elementarnego P.N.2089.U. Utrwalenie funkcji ogrodów działkowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Rozszerzono teren ZP. Istniejące ogrody mogą funkcjonować do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

2) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2100.ZP)**:** Zmiana przeznaczenia wydzielenia wewnętrznego 1.MN w ramach terenu elementarnego P.N.2103.MN na zieleń w ZP w ramach P.N.2100.ZP. Sąsiednie nieruchomości 1, 3, 13, 15, 17, 21, 23 ul. Brzeska będą pokrzywdzone względem nieruchomości 5, 7, 9, 11.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: dopuszczono dołączenie terenu do zabudowy jednorodzinnej zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i wieloletnią dzierżawą. Teren wydzielenia 1.MN w terenie P.N.2100.ZP rozszerzono o teren przylegający do nieruchomości przy ul. Brzeskiej 13, 15, 17, 21, 23.

3) **Treść uwagi** (dotyczy terenu elementarnego P.N.2067.MW,U)**:** dla działki 23 i 59/2 z obrębu 3100 postuluję poprowadzenie nieprzekraczalnej zabudowy od strony ul. Stawowej w granicy działki (…).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Stawowej. Wyznaczona linia stanowi kontynuację linii zabudowy określonej na działce sąsiedniej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie

Planu został opracowany na podstawie Uchwały Nr XIII/456/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 179 ha, położony w dzielnicy Północ i Śródmieście, w granicach administracyjnych osiedli: Niebuszewo, Warszewo, Żelechowa, Niebuszewo – Bolinko, Arkońskie – Niemierzyn w Szczecinie. Obszar planu ograniczony jest ulicami: ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego, ul. Komuny Paryskiej, teren kolei, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Zygmunta Krasińskiego, rejon cieku Bystry Rów i zbiornika retencyjnego, ul. Włoską, ul. Księcia Warcisława I oraz ul. Rostocką.

W obszarze planu obowiązują:

1) Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 poz. 417 z dnia 28.02.2005 r.);

2) Uchwała Nr XXIII/597/08 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 67 poz. 1473 z dnia 4.08.2008 r.);

3) Uchwała Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 70 poz. 1869 z dnia 13.10.2009 r.);

4) Uchwała Nr XXIV/567/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Poz. 5147 z dnia 23.12.2016 r.);

5) Uchwała Nr XLIV/1272/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 4” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4473 z dnia 5.10.2018 r.);

6) Uchwała Nr XII/435/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 37 z dnia 2.01.2020 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych o następujących funkcjach dominujących:

a) P.N.05, P.N.06, P.N.08, S.B.10, S.D.03: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,

b) P.N.02, P.N.03: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności,

c) P.N.04: zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym,

d) P.N.01: ogrody działkowe i zieleń urządzona z ciekiem Bystry Rów i zbiornikami wodnymi.

Funkcje uzupełniające stanowią: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi w tym usługi publiczne, handlu, kultury, gastronomii, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, zieleń urządzona, parkingi, ogrody działkowe.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, w tym tereny kolejowe, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Plan został podjęty w celu aktualizacji regulacji planistycznych, ujednolicenia zapisów w granicach całego planu oraz dostosowania do aktualnych wymogów prawnych.

Ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia i zasad zabudowy i zagospodarowania większości terenów elementarnych w porównaniu z obecnie obowiązującymi planami. Plan koryguje dotychczasowe granice poszczególnych terenów elementarnych, zmieniając przeznaczenie jedynie w kilku miejscach, co ma związek z bieżącymi potrzebami osiedla i prowadzonymi inwestycjami. W granicach planu uwzględniono inwestycję związaną z realizacją Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej.

Plan utrzymuje ogrody działkowe przy ul. Przyjaciół Żołnierza i dopuszcza funkcjonowanie ogrodów działkowych przy ul. ks. Warcisława I do czasu realizacji ustaleń planu.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnej, usług publicznych osiedla,

- ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od planowanego przeznaczenia,

- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy uzależnionej od funkcji ustalonej na danym terenie,

- wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na załączniku graficznym,

- kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 12,

- ustalenie zasad kształtowania zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla nowej zabudowy wielorodzinnej proporcjonalnie do udziału liczby mieszkań;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 19 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- kształty dachów: dachy płaskie lub strome.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Większość obszaru planu stanowią tereny zainwestowane, wśród których przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej i wysokiej intensywności. Enklawy zabudowy jednorodzinnej znajdują się w rejonach ulic: Pasterska, Barlickiego, Daszyńskiego, Lompy, Sosnowa. Istniejące usługi mają charakter podstawowych usług osiedlowych, a ich główna koncentracja występuje w rejonie skrzyżowania ulic: Przyjaciół Żołnierza – Wilcza – Bandurskiego – Komuny Paryskiej. Tereny zieleni to przede wszystkim zieleń Stawu Brodowskiego. Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku położone są głównie w zespołach zabudowy mieszkaniowej (w rejonie ulicy Pszczelnej, w centralnej części osiedla Bandurskiego) oraz w północnej części planu przy ulicy Bandurskiego. Usługi handlowe zlokalizowane są głównie w zespołach mieszkaniowych. Większy kompleks usługowy, w tym stacja paliw funkcjonuje przy skrzyżowaniu ulic: Przyjaciół Żołnierza – Wilcza.

Obszar planu charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu, co wpływa na atrakcyjność widokową obszaru i możliwości kształtowania krajobrazu. Obecne są tu liczne otwarcia widokowe na centrum miasta i sylwety zabudowy śródmieścia.

Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach zabytkowych chronione ustaleniami planu, strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu i strefę ochrony stanowiska archeologicznego.

Ponadto teren osiedla Książąt Pomorskich wraz z kościołem i szkołą wskazano jako obszar stanowiący dobro kultury współczesnej. Plan poprzez swoje ustalenia utrzymuje i chroni stwierdzone wartości przestrzenne.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne określają między innymi zagospodarowanie terenów w dostosowaniu do wymagań kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i utrzymania zieleni, w tym zieleni Stawu Brodowskiego oraz zieleni wzdłuż cieku Bystry Rów. Plan kształtuje także nowe tereny zieleni urządzonej publicznie dostępne, które powstaną na bazie istniejących zespołów zieleni wysokiej i będą stanowiły lokalny zasób terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W zapisach planistycznych uwzględniono możliwe występowanie gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Istniejące w obszarze planu wody powierzchniowe podlegają zachowaniu, utrzymaniu i ochronie na mocy ustaleń planistycznych. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz wód powierzchniowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe,

- dopuszczenie lokalnych systemów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujących błękitno-zieloną infrastrukturę. W granicach planu występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że utrzymanie istniejącego stanu środowiska będzie dominującym skutkiem realizacji planu. Nieznaczące negatywne oddziaływania, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta, wiążą się z realizacją nowych obiektów, zwłaszcza na częściach terenu obecnie niezagospodarowanych. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nawierzchni nieprzepuszczalnych – nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej, zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi wraz z jej właściwościami retencyjnymi. Przeciwdziałaniem takim oczywistym negatywnym oddziaływaniom, będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in.: wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury. W porównaniu z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rozwiązania z zakresu gospodarowania wodami przyjęte w planie

„Niebuszewo – osiedle” są znacznie korzystniejsze dla środowiska ze względu na utrwalenie występujących wartości przyrodniczych (zbiorniki wodne wraz z terenami przyległymi), zwiększenie naturalnej zdolności retencyjnych obszaru planu poprzez wprowadzenie obowiązku lub dopuszczenia realizacji błękitno-zielonej infrastruktury, wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych, wprowadzenie nowych terenów zieleni urządzonej w formie parków, nowego zasobu zieleni poprzez obowiązek lub dopuszczenie realizacji programu zieleni uzupełniającej oraz realizację nowych rozwiązań poprawiających dostępność komunikacyjną obszaru planu (Szczecińska Kolej Metropolitalna, nowa sieć tramwajowa, pętla autobusowa, przebudowa układu drogowego).

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

Część obszaru planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach zabytkowych, w tym budynki jednorodzinne i wielorodzinne. Ochronie podlegają:

a) historyczna kompozycja zespołu zabudowy,

b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz chronione ustaleniami planu, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, dla których ustalono w planie zasady ochrony.

W obszarze planu wskazuje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Osiedle Książąt Pomorskich” wraz z kościołem i szkołą, stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ochrona istniejącej struktury przestrzennej realizowana poprzez ustalenia planu.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Dopuszczono, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią, podniesienie jakości życia oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez ukształtowanie kompletnej i zwartej struktury osiedla:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany blisko śródmieścia miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru planu znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 5 minut);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodne dla mieszkańców ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa będzie realizowana w obszarze już istniejącej zabudowy;

5) wykształcenie nowych terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnych w formie parków, które powstaną na bazie istniejących zespołów zieleni wysokiej i będą stanowiły lokalny zasób terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla;

6) utrzymanie rezerw terenowych dla funkcji społecznych o szerokim spektrum przeznaczenia: edukacja, opieka i pomoc społeczna, opieka nad dziećmi, itp.;

7) obowiązek realizacji w ramach nowych inwestycji mieszkalnictwa wielorodzinnego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

2.7. Prawo własności

W obszarze planu struktura własności jest bardzo zróżnicowana, grunty należą m.in. do Gminy Miasto Szczecin, część jest w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych i prawnych. Znaczna część gruntów stanowi własność lub jest w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowej. Część gruntów stanowi własność prywatną. Niewielka część gruntów należy do Skarbu Państwa. W południowej części położone są tereny będące w wieczystym użytkowaniu Polskich Kolei Państwowych.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

Plan realizuje potrzeby społeczne w ramach dostępnego zasobu nieruchomości.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach planu wyznaczono obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

W granicach planu znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędne do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa (studnia awaryjna, schrony pod budynkami, ukrycia wolno stojące). Ustalenia dotyczące tych obiektów nie ulegają zmianie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Przeprowadzona w Prognozie oddziaływania na środowisko analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu oraz na zdrowie i warunki życia ludzi.

Korzystnym oddziaływaniem realizacji zapisów planu na zdrowie i jakość życia mieszkańców będzie utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych terenów służących rekreacji i wypoczynkowi (zieleń urządzona, ogrody działkowe), a także obowiązek realizacji zwartych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w nowej zabudowie wielorodzinnej.

Obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, możliwość wykorzystania produkcji energii ze źródeł odnawialnych, dopuszczenie lub obowiązek realizacji błękitno-zielonej infrastruktury stanowią rozwiązania przyjazne środowisku i wspierają odporność miasta na zmiany klimatyczne. Rozwiązania przyjęte w planie poprawiają dostępność komunikacyjną obszaru planu (Szczecińska Kolej Metropolitalna).

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

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynieryjnej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. 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 stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz wód powierzchniowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, określone powyżej nie było możliwe. 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 nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic układu podstawowego: ul. Z. Krasińskiego, ul. ks. Warcisława I, ul. Duńska, ul. Wilcza, ul. Komuny Paryskiej, ul. Przyjaciół Żołnierza. W ramach projektowanej przebudowy dróg zapewnia się poprawę dostępności do komunikacji zbiorowej min. poprzez budowę torowisk tramwajowych w ciągu ul. Z. Krasińskiego, Przyjaciół Żołnierza, ul. ks. Warcisława I.

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

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

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 9.05.2023 r. – 30.05.2023 r. i w dniach 5.10.2023 r. – 26.10.2023 r., w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Po wyłożeniu, do dnia 14.06.2023 r. oraz po drugim wyłożeniu do dnia 10.11.2023 r. wniesiono uwagi. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, rady osiedli, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, wyłożenie do publicznego wglądu, zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

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

zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynieryjnych w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w formie uzupełnienia istniejącej struktury, co zapewni minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W granicach planu, jak i w jego sąsiedztwie jest dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

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 są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,

b) w zakresie dostępności cyfrowej,

c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta, wykazanych w załączniku nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Wydatki na realizację zadań własnych gminy zostały uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo”, „Niebuszewo 2”, „Warszewo” w Szczecinie.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

7. Podsumowanie

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