

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola”
w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/562/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie, na obszarze osiedla Pogodno i fragmencie osiedla Arkońskie-Niemierzyn, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13 ha, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu obszarem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” i ul. Jana Kochanowskiego;
- 2) od południowego zachodu al. Wojska Polskiego;
- 3) od północnego zachodu ul. Henryka Rodakowskiego;
- 4) od południowego wschodu ul. Ks. Abpa Kazimierza Majdańskiego.

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

5. W granicach obszaru planu znajduje się teren zamknięty o powierzchni ok. 0,5 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem IS, dla którego nie określa się sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) P – symbol osiedla Pogodno;
- 3) 7001÷7019 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren usług,
 - d) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - e) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - f) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - g) KP – teren ciągu pieszego.
- 5) wydzielienia wewnętrzne oznaczone na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 1.KP, 1.MN, 1.MW.

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

4. Ustalenia 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 inżynierskie;
- 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 inżynierskie.

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – wykorzystanie w sposób systemowy uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych i możliwości wtórnego ich wykorzystania, regulacji poziomu wód gruntowych w miejscu opadu, regulacji mikroklimatu, zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe

w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;

- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej, o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 7) **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;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 14) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **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;
- 17) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,

- 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;
- c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
- b) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- c) stacji paliw,
- d) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
- e) obiektów związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.P.7001.MN, Z.P.7003.MN, Z.P.7004.MN, Z.P.7005.MN, Z.P.7007.MN, Z.P.7009.MN, Z.P.7010.MN (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.MW), obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.P.7002.MW, Z.P.7011.MW, Z.P.7012.MW oraz wydzielenia wewnętrznego 1.MW wskazanego w terenie elementarnym Z.P.7010.MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej w terenach elementarnych Z.P.7006.U i Z.P.7008.U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obszar planu objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą obszar planu, z wyjątkiem terenów elementarnych Z.P.7011.MW oraz Z.P.7019.KD.G, w granicach której występują elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach historycznych; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych planu; ochronie i zachowaniu podlegają:

a) historyczny układ ulic: szerokości jezdni, chodników, pasów zieleni (zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni jezdni, rodzaju materiału i układu nawierzchni chodników wraz z granitowymi krawężnikami),

b) wewnątrz urbanistyczne wykształcone przez:

- zielen przedogródków i historyczne detale zagospodarowania działki budowlanej,
- historyczną linię frontów zabudowy i ich szerokości, wyznaczonych przez obiekty o wartościach zabytkowych,
- wysokość i układ historycznej zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej typu willowego w ogrodzie,

c) historyczne elementy zagospodarowania ulic:

- kamienne nawierzchnie brukowane: ul. Jana Kochanowskiego (fragment), ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Wincentego Pola (fragment), ul. Bolesława Prusa, ul. Piotra Michałowskiego,
- wysoka i niska zielen przyuliczna wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem,

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

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- willa z ogrodem przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11 (nr rej. A-846),
- willa z ogrodem przy ul. Wincentego Pola 3 (nr rej. A-840),
- willa z ogrodem przy al. Wojska Polskiego 211 (nr rej. A-288),

b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- ul. Jana Kochanowskiego – wille pod nr: 16, 17, 18, 18a, 20, 21, 23,
- ul. Wincentego Pola – wille pod nr: 1, 2, 2a, 2b, 3a, 4, 5, 5a,
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie – wille pod nr: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,
- al. Wojska Polskiego – budynki pod nr 189, 189a, 191, 193, 195, 197, 197a, 199, 199a, 201, 203, 205, 209,
- ul. Bolesława Prusa – wille pod nr 3, 4, 5, 6,
- ul. Piotra Michałowskiego – wille pod nr: 3, 6, 7, 8, 10, 11, 45, 46, 49, 50, 51,

c) chronione ustaleniami planu:

- ul. Piotra Michałowskiego 12, 47, 47a i 48,
- ul. Jana Kochanowskiego 15, 19, 22;

3) w obiektach o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych:

- a) obowiązuje, z uwzględnieniem lit. d, f utrzymanie istniejącej lub w przypadku przekształceń przywrócenie historycznej: kompozycji obiektów, w tym wysokości zabudowy, formy dachu, wystroju architektonicznego, kompozycji elewacji wraz z wykuszami, okiennicami, wielkością i proporcją otworów drzwiowych i okiennych, wystrojem i detalem architektonicznym, w szczególności z cegły, cegły klinkierowej, drewna lub w konstrukcji ryglowej,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony ulicy; dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe; w przypadku istniejących lukarn dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez lukarny realizowane na wzór lukarn istniejących w nawiązaniu do osi kompozycyjnych obiektu,
 - d) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony elewacji ogrodowej lub zaplecza działki, zgodnie z liniami zabudowy, według zasad określonych w planie,
 - e) dopuszcza się przebudowę poddaszy ze zmianą sposobu użytkowania na lokale mieszkalne,
 - f) dopuszcza się niezbędne przekształcenia dachów i przyziemi, wynikające z konieczności dostosowania nowych elementów do istniejącej kompozycji obiektów;
- 4) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, w uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) kształtowanie elewacji budynków:
- a) utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki i faktury tynków na całych elewacjach budynku,
 - b) utrzymanie detalu historycznego,
 - c) zakaz docieplania z zewnątrz elewacji posiadających detale historyczne;
 - d) zakaz docieplania z zewnątrz elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - e) dopuszcza się zewnętrzną termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku, z zastrzeżeniem lit. c i lit. d;
- 6) kształtowanie dachów, z uwzględnieniem pkt. 25 i pkt. 26:
- a) utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki, typu dachówki lub pokrycia dachu na całym dachu budynku,
 - b) zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub cementowych;
- 7) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji;
- 8) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem;
- 9) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się, powiększenie powierzchni zabudowy do 20 m² na parterowe altany, ogrody zimowe itp. wyłącznie w przyziemiu od strony elewacji ogrodowej (zaplecza działki), zgodnie z liniami zabudowy, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 10) teren planu obejmuje się obszarem rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 11) zakazuje się rozbudowy budynków wielorodzinnych w celu powiększenia liczby mieszkań – nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkalne;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp, istniejących przedsionków i ryzalitów oraz wind zewnętrznych;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych; istniejące garaże blaszane do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 14) przy lokalizacji garaży w zespołach obowiązuje realizacja wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 15) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z uwzględnieniem pkt. 31;
- 16) dopuszcza się garaże podziemne;
- 17) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe i usługowo-mieszkalne;
- 18) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z uwzględnieniem pkt. 19;
- 19) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
- 20) 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), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 21) w strefach frontowych działek budowlanych obowiązuje:
 - a) utrzymanie przedogrodków z przeważającym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) utrzymanie ozdobnego charakteru zieleni komponowanej ogrodów przydomowych,
 - c) zakazuje się utwardzania nawierzchni i realizacji miejsc postojowych, dopuszcza się niezbędne dojścia i dojazdy do garaży i na zaplecze działek;
- 22) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: punkty i stacje ładowania elektrycznych pojazdów itp., o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 23) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 4;
- 24) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych;

- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
 - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 26) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na nowej zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) na istniejących i nowych dachach stromych na całej lub części połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - d) na istniejących i nowych dachach płaskich w formie dowolnej,
 - e) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji nadziemnej;
- 27) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych wydzielanych w granicach terenów elementarnych;
- 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 7 m (po 3,5 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 29) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 30) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci cieplnej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 31) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 32) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 33) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci cieplnej – 1,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia al. Wojska Polskiego, umożliwiającą połączenie z innymi terenami osiedla Pogodno, Łętkno, Śródmieście Północ;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt. 5, 6, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie mniej niż 1,7 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/1 mieszkanie
4.	Hotele, pensjonaty	nie mniej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	nie mniej niż 1 mp/50 łóżek
6.	Sklepy	nie mniej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m ² pow. sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp/50 m ² pow. użytkowej	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej	0,6 – 1,6 mp/100 m ² pow. użytkowej

9.	Przychodnie, gabinety zabiegowe itp.	nie mniej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet
10.	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
11.	Szkoły podstawowe	nie mniej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
12.	Szkoły średnie i zawodowe	nie mniej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
13.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie mniej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 – 15 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
14.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie mniej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
15.	Biblioteki	nie mniej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
16.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie mniej niż 1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
18.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	nie więcej niż 1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
19.	Salę konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc
20.	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej

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

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

- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
- 7) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu,
 - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - c) stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, której suma powierzchni dachów i utwardzonych powierzchni terenu przekracza 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych

z tych powierzchni, z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) lub do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

- 7) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, lub z istniejących lub nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 10) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 11) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 17) obowiązuje zastosowanie rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 18) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.P.7001.MN – powierzchnia 1,75 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2) przeznaczenie działek nr 6/9 i 21/2 z obrębu 2031: zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) w granicach działki budowlanej: 25%,
 - b) w granicach działek nr 6/9 i 21/2 z obrębu 2031: 10%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: nie wyższa niż wysokość obiektów istniejących na działce budowlanej, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi lub płaskimi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Piotra Michałowskiego 6, 7, 8, 10, 11, 12, 45, 46, 47, 47a, 48, 49, 50, 51, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D lub Z.P.7014.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 8. Teren elementarny Z.P.7002.MW – powierzchnia 0,35 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D lub Z.P.7014.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 9. Teren elementarny Z.P.7003.MN – powierzchnia 0,54 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wincentego Pola 3a, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7014.KDW lub Z.P.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 10. Teren elementarny Z.P.7004.MN – powierzchnia 1,65 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działek:
 - a) nr 39 z obrębu 2064: usługi,
 - b) nr 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 121/1, 121/2, 121/3 z obrębu 2064: zabudowa garażowa i gospodarcza;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - c) dla usług: 35%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek nr 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 121/1, 121/2, 121/3 z obrębu 2064: 10%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 8,

- b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) garażowej i gospodarczej:
- dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 3, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 4, 5, 5a, ul. Piotra Michałowskiego 3, obowiązują zapisy § 6 ust 3;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
- a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 10) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D, Z.P.7014.KDW, Z.P.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 11. Teren elementarny Z.P.7005.MN – powierzchnia 0,76 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na działkach nr 48/1 oraz nr 101 z obrębu 2064 dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych:
 - a) 1.MN – zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) 2.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- a) w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 85%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN występują gatunki objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- a) w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - dla usług: 35%,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 35 m²;
- 2) wysokość zabudowy:
- a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego obiektu garażowego lub gospodarczego, wkomponowanego w istniejącą zielen;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 1, 2, 2a, 2b, obowiązują zapisy § 6 ust 3;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
- a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 11) na działkach nr 45/3, 45/5, 47/3, 48/1 z obrębu 2064, w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy i wiat,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej,

c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa z terenów: Z.P.7015.KD.D lub Z.P.7016.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 12. Teren elementarny Z.P.7006.U – powierzchnia 0,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki usługowe kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy al. Wojska Polskiego 211, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
- 9) w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy i wiat,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny Z.P.7007.MN – powierzchnia 0,8 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie działek:
 - a) nr 57/1 z obrębu 2064: zabudowa wielorodzinna, wielorodzinna z usługami,
 - b) nr 58 z obrębu 2064: usługi,
 - c) nr 57/2 z obrębu 2064: zabudowa garażowa lub gospodarcza;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami: 30%,
 - c) dla usług: 30%,
 - d) w granicach działki nr 57/2 z obrębu 2064: 10%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla o obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy al. Wojska Polskiego 209, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

9) na działkach nr 54, 57/1, 57/2, 58 z obrębu 2064, w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy i wiat,
- b) nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7017.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 14. Teren elementarny Z.P.7008.U – powierzchnia 0,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 3) budynki usługowe kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku niebędącego obiektem o wartościach zabytkowych w nawiązaniu do kompozycji obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) z zachowaniem formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7017.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 15. Teren elementarny Z.P.7009.MN – powierzchnia 1,59 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działek nr 21, 66/1, 66/2, 71/2, 71/3, 73, z obrębu 2064: zabudowa wielorodzinna, wielorodzinna z usługami, usługi;
- 3) na działce nr 66/3 z obrębu 2064 dopuszcza się wyłącznie zabudowę garażową i gospodarczą;
- 4) na działce nr 12 z obrębu 2064 dopuszcza się usługi;
- 5) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych: 1.KDW, 2.KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 22%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 25%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usług: 25%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 66/3 obrębu 2064: 20%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 6,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c oraz pkt. 6; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, z uwzględnieniem pkt. 6:
 - a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;

- 6) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego, o kącie nachylenia nie większym niż 8°, dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 12, 13, al. Wojska Polskiego 197, 199, 199a, 201, 203, 205, ul. Jana Kochanowskiego 15, 16, 17, 18, 18a, ul. Bolesława Prusa 6, obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7017.KD.D, Z.P.7018.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

§ 16. Teren elementarny Z.P.7010.MN – powierzchnia 1,55 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działki nr 95/1 z obrębu 2064: zabudowa garażowa lub gospodarcza;
- 3) na działkach nr: 1, 10, 94, 97 z obrębu 2064 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, zabudowę wielorodzinną z usługami, usługi;
- 4) przeznaczenie wydzieleni wewnętrznych:
 - a) 1.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami,
 - b) 2.KDW, 3.KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej, dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) jednorodzinnej wolno stojącej: 20%,
 - b) jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - c) wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usług: 20%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MW: 35%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 8,

- b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) garażowej i gospodarczej:
- nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 4) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 189, 189a, 191, 193, 195, ul. Bolesława Prusa 3, 5, ul. Jana Kochanowskiego 19, 20, 21, 22, 23, obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
- a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7018.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn i SN, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 17. Teren elementarny Z.P.7011.MW – powierzchnia 0,2 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 36%;
- 2) wysokość zabudowy:

- a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7016.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Teren elementarny Z.P.7012.MW – powierzchnia 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 197a, ul. Bolesława Prusa 4, obowiązują ustalenia art. 6 ust 3;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7018.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 19. Teren elementarny Z.P.7013.KD.D (ul. Piotra Michałowskiego) – powierzchnia 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 20. Teren elementarny Z.P.7014.KDW (ul. Józefa Chełmońskiego) – powierzchnia 0,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KP – teren ciągu pieszego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielienia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 21. Teren elementarny Z.P.7015.KD.D (ul. Wincentego Pola) – powierzchnia 0,62 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuja obustronne szpalery przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) obowiązuje obustronne zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązuja zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 39,8 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali cieplnej.

§ 22. Teren elementarny Z.P.7016.KD.D (ul. Jana Kochanowskiego) – powierzchnia 1,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje szpaler przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) obowiązuje zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązuja zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15,7 m;

- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik minimum po stronie zabudowy;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej, kolektora deszczowego, kolektorów ogólnospławnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Teren elementarny Z.P.7017.KD.D (ul. Marii Skłodowskiej-Curie) – powierzchnia 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników: płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,1 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 6) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 24. Teren elementarny Z.P.7018.KD.D (ul. Bolesława Prusa) – powierzchnia 0,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;

- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego, ogólnospławnego.

§ 25. Teren elementarny Z.P.7019.KD.G (al. Wojska Polskiego) – powierzchnia 0,002 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 7,7 m;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

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

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

- 1) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.34 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.61 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 5, poz. 52 z 3.04.1998 r.).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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