

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital”
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, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/1135/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,26 ha, ograniczony terenami kolejowymi, ul. Połabską, ul. Szpitalną, ul. Milczańską i ul. Xawerego Dunikowskiego.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej intensywności, tereny usług, usług zdrowia, usług oświaty i usług sakralnych, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. Integralną część uchwały stanowi:

a) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.),

b) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania,

c) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

d) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

1) Z.N.9001.KG – oznaczenie terenu elementarnego;

2) symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- | | |
|---------|--|
| a) MW,U | – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, |
| b) U | – teren usług, |
| c) UZ | – teren usług zdrowia, |
| d) UO | – teren usług oświaty, |
| e) UK | – teren usług sakralnych, |
| f) ZP | – teren zieleni urządzonej, |

- g) KK – teren kolejowy,
- h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- k) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
- l) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
- m) KP – teren ciągu pieszego,
- n) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych.

3) symbole wydzielen wewnętrznyc w planie: 1.U, 1.KP, 1.KS, 1.KDW.

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. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **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;
- 13) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 14) **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;
- 15) **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 pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezwia, 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.
- 16) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 17) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,

- b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.N.9005.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.N.9019.UZ, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych Z.N.9002.MW,U, Z.N.9004.MW,U, Z.N.9006.MW,U, Z.N.9010.MW,U, Z.N.9012.MW,U, Z.N.9015.MW,U, Z.N.9018.MW,U, Z.N.9021.MW,U, Z.N.9023.MW,U, Z.N.9025.MW,U, Z.N.9026.MW,U, Z.N.9028.MW,U, Z.N.9038.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w granicach której występują elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach historycznych. Strefa obejmuje fragment al. Powstańców Wielkopolskich (zabudowa kamienicowa), dawny cmentarz ewangelicki (obecnie Park Pomorzański im. gen. Dowbór-Muśnickiego), kościół pw. Św. Józefa oraz układ urbanistyczny w rejonie ulic: Grudziądzkiej, Witolda Starkiewicza, Bocznej wraz z zespołem obiektów szpitala przy al. Powstańców Wielkopolskich 72;
- 2) w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie obiektów historycznych i charakter wnętrz urbanistycznych szpitala oraz teren dawnego cmentarza w formie założenia parkowego,
 - b) układ ulic wraz z zabudową obrzeżną kamienicową przy ul. Grudziądzkiej, Witolda Starkiewicza i Bocznej,
 - c) historyczna linia zabudowy, wyznaczona przez fronty obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
 - e) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem,
 - f) obsadzenia szpalerami wskazanych ulic;
- 3) w granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) wpisany do rejestru zabytków – kościół pw. Św. Józefa przy ul. Połabskiej 1 wraz z terenem zieleni w granicach działki nr 2 obręb 1057 (nr rej. 404), obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. Boczna 1 - 1a,
 - zabudowa Mieszkaniowa przy ul. Grudziądzka 11-21,
 - obszar zespołu szpitala przy al. Powstańców Wielkopolskich 72,
 - teren dawnego cmentarza ewangelickiego wraz z budynkiem przycmentarnym przy al. Powstańców Wielkopolskich 73,

- kamienice przy al. Powstańców Wielkopolskich 22, 25, 30, 30a, 31, 34, 40,
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. Witolda Starkiewicza 3, 5 - 10,
 - zespół obiektów pokolejowych (trzy magazyny wraz z wiatą peronową oraz stróżówką) przy ul. Witolda Starkiewicza;
 - kamienica przy ul. Szpitalna 9,
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. Św. Józefa 1, 5, 6;
- c) chronione ustaleniami planu:
- kamienice przy al. Powstańców Wielkopolskich 35 - 39,
 - obiekt w obszarze szpitala przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) obowiązuje utrzymanie kompozycji obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji od strony ulicy – z zastrzeżeniem lit. e, f i pkt 6,
 - b) obowiązuje utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy w tym rozmieszczenia oraz liczby otworów w nawiązaniu do osi kompozycyjnej elewacji,
 - c) obowiązuje utrzymanie elementów historycznego tynkarskiego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtworzenie,
 - d) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji,
 - e) dopuszcza się przekształcenia elewacji kamienic wyłącznie w przyziemiu w przypadku realizacji usług, w zakresie określonym w lit. f,
 - f) dopuszcza się przebudowę przyziemia kamienic na usługi według następujących zasad:
 - przekształcenie otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, zachowując detal architektoniczny,
 - kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej szerokości w nawiązaniu do istniejących osi kompozycyjnych elewacji,
 - obowiązuje utrzymanie poziomów historycznych nadproży w otworach parteru,
 - wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - g) dopuszcza się termoizolację budynków z wyłączeniem elewacji posiadających pierwotną dekorację architektoniczną lub licowanych cegłą;
- 5) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji; 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;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących poniżej poziomu chodnika lokali handlowych według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów i elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej,

- żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych parterowych blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
 - 9) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy wielopoziomowych parkingów dla samochodów osobowych;
 - 10) garaże i budynki gospodarcze kryte dachami płaskimi chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 11) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży na funkcje mieszkalne;
 - 12) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury;
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
 - 13) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
 - 14) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
 - 15) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
 - 16) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, 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;
 - 17) kioskiwiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 18) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 7;
 - 19) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o dźwigi zewnętrzne, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
 - 20) niezależnie od ustaleń szczegółowych, na terenach MW,U dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów dźwigowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
 - 21) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, określoną na rysunku planu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
 - 22) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;

- 23) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii o szerokości:
- 22 m (po 11 m po obu stronach osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 24) 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;
- 25) ustala się pas techniczny – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych o szerokości:
- 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - po 0,5 m z każdej strony od skrajni sieci ciepłej,
 - 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 26) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - magistral wodociągowych o średnicy od 300 mm do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 - magistral wodociągowych o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - sieci ciepłej – 1,5 m.
- 28) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 29) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizując ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków niskich do 12 m;
- 30) 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.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez: Z.N.9032.KD.Z - część al. Powstańców Wielkopolskich, Z.N.9030.KD.L i Z.N.9031.KD.L - ul. Witolda Starkiewicza część ul. Jana Henryka Dąbrowskiego;
- 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):
 - terenu Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) z al. Powstańców Wielkopolskich poza obszarem planu o przekroju na obiekcie minimum dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe,

- b) ul. Jana Henryka Dąbrowskiego z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu o przekroju minimum jezdni, chodnik;
- 3) ustala się lokalizację pieszo-rowerowych i pieszych obiektów inżynierskich, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu pieszo-rowerowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów komunikacyjnych w granicy planu oraz poza obszarem planu:
- a) w ciągu ul. Grudziądzkiej i ul. Gen. Dezyderego Chłapowskiego,
b) pomiędzy ul. Połabską i ul. Zygmunta Chmielewskiego;
- 4) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 7 i 8, 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;
- 5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 ÷ 1,2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, pensjonaty	2,5 ÷ 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/25 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze, hostele	2 ÷ 3 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	0,5 ÷ 1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	0,5 ÷ 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
6.	Sklepy	1 ÷ 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	nie więcej niż 1 mp/100m ² pow. użytkowej *	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej *
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 ÷ 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
9.	Biura, urzędy, banki	1 ÷ 3 mp/100 m ² pow. użytkowej *	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej *	0,6 /100 m ² powierzchni użytkowej *
10.	Przychodnie	1 ÷ 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2 mp/1 gabinet
11.	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0

12.	Domy kultury	1 ÷ 3 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
13.	Kina, teatry	10 ÷ 20 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5 /100 miejsc siedzących
14.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 ÷ 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
15.	Szkoły podstawowe	nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
16.	Szkoły średnie i zawodowe	1 ÷ 2 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
17.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
18.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
19.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
20.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	1 mp/25 dzieci
21.	Szpitala	2 ÷ 5mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
23.	Zakłady produkcyjne	1 ÷ 3 mp/20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
24.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
25.	Salę konferencyjne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
26.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 ÷ 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
27.	Usługi różne	1 ÷ 2mp/100 m ² pow. użytkowej *	1 mp/500 m ² pow. użytkowej *	0,2/100 m ² pow. użytkowej *

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

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 nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) 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 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu;
- 11) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 12) 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) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia 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 komunikacyjnych oraz dojazdów i dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej magistrali ciepłej i napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 14,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 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 oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie o którym mowa w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: MW,U, U, UZ, UO dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 12) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, w tym w nowej lokalizacji;
 - 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
 - 14) 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;
 - 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
 - 16) część terenu 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 obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystępowanie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 7. Teren elementarny Z.N.9001.KG – pow. 0,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) obowiązuje ujednoczenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 4) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 5) garaże kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30;
- 9) dopuszcza się garaże w istniejącym kompleksie poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich);
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła;
- 5) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 8. Teren elementarny Z.N.9002.MW,U – pow. 0,51 ha

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się istniejącą zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D lub ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny Z.N.9003.U – pow. 2,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym nauki, oświaty, kultury, edukacji, opieki społecznej, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się mieszkalnictwo zbiorowe typu internat, dom studencki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż terenu Z.N.9002.MW,U;
- 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 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii dla usług sportu i rekreacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrała ciepła.

§ 10. Teren elementarny Z.N.9004.MW,U – pow. 0,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

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: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 22 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepłna.

§ 11. Teren elementarny Z.N.9005.UO – pow. 1,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty, kultury i opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż ul. Xawerego Dunikowskiego i al. Powstańców Wielkopolskich;
- 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: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa i kolektor ogólnospławny.

§ 12. Teren elementarny Z.N.9006.MW,U – pow. 0,04 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 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: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 25 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) istniejący dobudowany obiekt parterowy do likwidacji, dopuszcza się jego użytkowanie do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 6) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na obszarze wydzielenia 1.KS w terenie Z.N.9008.ZP;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny Z.N.9007.U – pow. 0,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż ul. Xawerego Dunikowskiego;
- 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: 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa.

§ 14. Teren elementarny Z.N.9008.ZP – pow. 1,55 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS dopuszcza się parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS: 10%;
- 3) obowiązują szpalery wzdłuż ciągów pieszych o orientacyjnych przebiegach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.KS;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS: 80%;
- 3) wysokość parkingu wielopoziomowego: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) parking wielopoziomowy kryty dachem płaskim;
- 5) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno – sportowych i elementów wyposażenia parkowego;
- 6) ustala się ciągi piesze o orientacyjnych przebiegach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację ciągu pieszego łączącego wydzielenie wewnętrzne 1.KP w terenie Z.N.9009.KG z ul. Xsawerego Dunikowskiego (poza obszarem planu);
- 8) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.KS;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego), Z.N.9014.KD.D lub z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występuje magistrala wodociągowa.

§ 15. Teren elementarny Z.N.9009.KG – pow. 0,84 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się usługi na działkach nr 4/18, 4/19 i 4/8 obręb 1054;
- 4) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%;

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) budynków usługowych: 9 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) parkingu wielopoziomowego: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże i parking wielopoziomowy kryte dachami płaskimi;
- 4) budynki usługowe kryte dachem stromym lub płaskim;
- 5) obowiązuje ujednoczenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 6) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.N.9014.KD.D;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 16. Teren elementarny Z.N.9010.MW,U – pow. 1,21 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 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: 12 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 36 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich: 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 19 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 30, 30a obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9013.KDW;

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 17. Teren elementarny Z.N.9011.U – pow. 0,83 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9013.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 18. Teren elementarny Z.N.9012.MW,U – pow. 1,57 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług na działkach nr 21/3, 21/5 i 24 obręb 1054;
- 5) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach nr 23 i 24 obręb 1054 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 24 obręb 1054: 100%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) minimalna wysokość zabudowy na działce nr 24 obręb 1054: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m;
- 5) wysokość zabudowy na działce 68/2 obręb 1054: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 6) wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich i przy skrzyżowaniu al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Milczańskiej obowiązuje realizacja zabudowy obrzeżnej, nawiązująca do kompozycji i podziałów kondygnacyjnych obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych w pierzei al. Powstańców Wielkopolskich;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 34 – 40 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 11) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9014.KD.D, lub z ul. Milczańskiej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla działek nr: 23 i 24 obręb 1054 nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na obszarze wydzielienia 1.KS w terenie Z.N.9008.ZP;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występują: kolektor deszczowy oraz ogólnospławny.

§ 19. Teren elementarny Z.N.9013.KDW – pow. 0,12 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) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdni;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) obowiązuje powiązanie komunikacyjne z ul. Xawerego Dunikowskiego (poza obszarem planu) poprzez ciąg pieszy 1.KP w terenie Z.N.9009.KG i ciąg pieszy w terenie Z.N.9008.ZP o przebiegu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;

- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 6) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 20. Teren elementarny Z.N.9014.KD.D – pow. 0,07 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:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 21. Teren elementarny Z.N.9015.MW,U – pow. 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

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: 40%;
- 2) wysokość w zabudowy: 4 - 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.N.9014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa.

§ 22. Teren elementarny Z.N.9016.KG – pow. 0,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu;
- 2) ustala się dojazd do terenu Z.N.9017.ZP oraz Z.N.9018.MW,U;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 23. Teren elementarny Z.N.9017.ZP – pow. 0,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zieleni wysoka wzdłuż ul. Szpitalnej;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej do utrzymania lub likwidacji z możliwością przekształcenia na zbiornik podziemny lub inne rozwiązanie techniczne;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu lub poprzez teren Z.N.9016.KG;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 24. Teren elementarny Z.N.9018.MW,U – pow. 0,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe w parterze budynku o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 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: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachem płaskim;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Szpitalnej 9 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu lub poprzez teren Z.N.9016.KG;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 25. Teren elementarny Z.N.9019.UZ – pow. 7,99 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, nauki i szkolnictwa wyższego;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące związane z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) istniejące obiekty obrony cywilnej – schrony wolnostojące do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektów po ich wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i tymczasowe parterowe obiekty budowlane związane z funkcją terenu;
- 11) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza), Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska), Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. Św. Józefa) lub z ul. Szpitalnej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne;
- 5) w terenie występuje ujęcie wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowych studni ujęcia wody.

§ 26. Teren elementarny Z.N.9020.UK – pow. 0,26 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne;
- 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 4 kondygnacje, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) istniejąca wysokość budynku kościoła do zachowania;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dla obiektu z obszarem o wartościach zabytkowych przy ul. Połabskiej 1 obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska) lub Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. Św. Józefa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 27. Teren elementarny Z.N.9021.MW,U – pow. 1,26 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;

- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) obowiązuje zielen wysoka wewnątrz kwartału zabudowy;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania – z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w graniach działki nr 60 z obr. 1057: 70%;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej: od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 21 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Św. Józefa 1, 5, 6, ul. Grudziądzkiej 11 - 15, ul. Witolda Starkiewicza 6 - 10 i ul. Bocznej 1, 1a obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) istniejące ukrycie wolnostojące przy ul. Starkiewicza 10 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza), Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna) lub Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. Św. Józefa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 28. Teren elementarny Z.N.9022.U – pow. 0,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

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: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30;
- 7) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny Z.N.9023.MW,U – pow. 0,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się 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) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Witolda Starkiewicza 3 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren Z.N.9026.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 30. Teren elementarny Z.N.9024.U – pow. 0,43 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 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: 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 31. Teren elementarny Z.N.9025.MW,U – pow. 0,75 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka u zbiegu ulic: Witolda Starkiewicza i Grudziądzkiej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Grudziądzkiej 16 – 21 oraz ul. Witolda Starkiewicza 5 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;

- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 32. Teren elementarny Z.N.9026.MW,U – pow. 5,99 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) wbudowane w partery budynków mieszkalnych,
 - b) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
 - c) na działce nr 44/23 obręb 1057;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki nr 44/23 obręb 1057:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 35%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 20%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30%;
- 3) wzdłuż północnej granicy terenu dopuszcza się pas zieleni średniej i wysokiej o szerokości min. 5 m;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 44/23 obręb 1057:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6 kondygnacji, nie więcej niż 22 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w granicach działki budowlanej nr 44/23 obręb 1057: 3 kondygnacje, nie więcej niż 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 6) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych – zespołu obiektów pokolejowych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;

- 9) niezależnie od ustaleń ogólnych obowiązuje rewaloryzacja obiektów o wartościach zabytkowych dawnego zespołu pokolejowego:
 - a) bez zmiany ich wysokości,
 - b) z utrzymaniem kształtów dachów,
 - c) z nawiązaniem do istniejącej kompozycji elewacji,
 - d) z zastosowaniem materiałów naturalnych i ceramicznych;
- 10) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 11) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 12) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu Z.N.9023.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występuje magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 33. Teren elementarny Z.N.9027.ZP – pow. 5,31 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.U: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U: 15 %;
- 3) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym nawiązujące do rozwiązań historycznych założenia parkowego;
- 4) istniejący pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.U;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy wyznaczona liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, nie więcej niż 4,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość budynku o wartościach zabytkowych do zachowania,
 - d) budynki usługowe kryte dachem o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni,
 - e) dopuszcza się istniejącą zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - f) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno – sportowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) obowiązuje rewaloryzacja założenia parkowego poprzez utrzymanie historycznej, swobodnej kompozycji zespołu zieleni i alei parkowych;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 73 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 7) w rejonie wydzielania 1.U obowiązuje utworzenie ciągu pieszego o szerokości min. 2 m łączącego odcinki chodników w ciągu al. Powstańców Wielkopolskich;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) dla wydzielania wewnętrznego 1.U nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 34. Teren elementarny Z.N.9028.MW,U – pow. 0,45 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie działki nr 4/13 obręb 1054: usługi;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w graniach działki nr 4/13 obręb 1054: 10 %;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4/13 obręb 1054: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu z zastrzeżeniem w pkt. 2;
- 2) obsługa komunikacyjna działki nr 4/13 obręb 1054 z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego),
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla działki nr 4/13 obręb 1054 nie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 35. Teren elementarny Z.N.9029.KK – pow. 2,60 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kolejowy, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązanie elementów układu drogowego i pieszo - rowerowego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,5 m;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występuje magistrala wodociągowa oraz kolektor ogólnospławny.

§ 36. Teren elementarny Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) – pow. 1,37 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) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;

- 4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13,5 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują magistrale wodociągowe, magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 37. Teren elementarny Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka) – pow. 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:

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,4 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują magistrale: wodociągowa i ciepła.

§ 38. Teren elementarny Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) – pow. 1,91 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącego szpaleru oznaczonego na rysunku planu, przy zachowaniu jego składu gatunkowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30;
- 3) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy:

- a) na odcinku od Z.N.9034.KK do Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) dwie jezdnie, obustronne chodniki z wyłączeniem odcinka wzdłuż wydzielania 1.U w terenie Z.N.9027.ZP, torowisko tramwajowe, ścieżka rowerowa,
 - b) na pozostałym odcinku jedna jezdnia z torowiskiem tramwajowym, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 39 m;
 - 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
 - 4) w terenie występują magistrale wodociągowe, magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 39. Teren elementarny Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego) – pow. 0,37 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:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 40. Teren elementarny Z.N.9034.KK – pow. 3,53 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kolejowy, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązania elementów układu drogowego i pieszo - rowerowego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu;
- 5) część terenu znajduje się w strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występują magistrale wodociągowe, kolektory ogólnospławne oraz napowietrzne magistrale ciepłe;
- 4) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 41. Teren elementarny Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. Św. Józefa) – pow. 0,78 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącego dwustronnego szpaleru przy ul. Św. Józefa;
- 3) zakazuje się likwidacji istniejących pasów zieleni pomiędzy chodnikiem a ulicą.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników przynajmniej pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22,4 m;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występują magistrale wodociągowe, magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 42. Teren elementarny Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna) – pow. 0,21 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) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,2 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa, magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 43. Teren elementarny Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska) – pow. 0,36 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) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 30.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła oraz kolektor ogólnospławny.

§ 44. Teren elementarny Z.N.9038.MW,U – pow. 0,44 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie działki nr 4/16 obręb 1054: usługi;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
– z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w graniach działki nr 4/16 obręb 1054: 10 %;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4/16 obręb 1054: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) obowiązuje kompleksowa realizacja zabudowy usługowej od strony ul. Milczańskiej w formie zwartej o jednakowych parametrach w zakresie:
 - a) wysokości i głębokości,
 - b) formy dachu,
 - c) materiałów elewacyjnych,
 - d) proporcji i podziałów elewacji,
 - e) jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) powierzchni przeszklonych ścian minimum 50% elewacji każdego obiektu od strony ul. Milczańskiej;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) ustala się ciąg pieszy o przebiegu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dla działki nr 4/16 obręb 1054 nie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 45. 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 terenów objętych planem.

§ 46. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

a) Uchwała Nr XVI/524/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany Z.107 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Dz. U. Woj. Zach. z 2000 r. nr 4 poz. 33);

b) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze Zachód (Dz. U. Woj. Szcz. z 1998 r. nr 9 poz. 57).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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