

UCHWAŁA NR/.../23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia2023r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” 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, zm. z 2023 r. poz. 553) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/563/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie, 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 „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie, na obszarze osiedla Śródmieście – Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,09 ha, ograniczony ulicami: Ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Wacława Felczaka i al. Wojska Polskiego.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, w tym usługi kultu religijnego i oświatowe, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Piotra Skargi, Felczaka” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług,
- 3) U - teren usług,
- 4) UE - teren usług edukacji,
- 5) UR - teren usług kultu religijnego,
- 6) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL - teren drogi lokalnej,
 - c) KDD - teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbole wydzieleni wewnętrznych w planie: 1.1MW, 2.1U.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3.1. 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. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 15) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a elewacją budynku;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopręcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,

- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 22) **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 zielenią 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

§ 4.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
 - d) usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) plan nie ogranicza możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu ustala się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje utrzymanie, zachowanie i rewaloryzacja szpalerów w terenach 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 1UE z zachowaniem pierwotnych rozwiązań gatunkowych;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW-U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UE, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny z:
 - część al. Wojska Polskiego,
 - zabudową willową, wolnostojącą, w obrębie al. Wojska Polskiego, ulic: Ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej,
 - zespołem zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Monte Cassino,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, układ i kompozycja ulic, przedogródki z zielenią i historycznym zagospodarowaniem działki,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych,
 - d) wysoka i niska zieleń przyuliczna wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem w al. Wojska Polskiego i ulicach: Ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej;
 - 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:
 - a) wpisane do rejestru zabytków:
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 81 (nr rejestru 205),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 95 (nr rejestru 2015),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 97 (nr rejestru 113),
 - kościół p.w. Świętej Rodziny z zabudową towarzyszącą (ob. Plebania Parafii i budynek Sądu Metropolitarnego) i otoczeniem przy ul. Królowej Korony Polskiej 27, 28, 28a, 28b i 28c (nr rejestru 367),
 - b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - część al. Wojska Polskiego, stanowiąca fragment układu przestrzennego śródmieścia Szczecina,
 - budynek użyteczności publicznej przy al. Wojska Polskiego 85,
 - wille przy al. Wojska Polskiego 87, 89, 91, 93, 99, 101, 103,
 - budynki mieszkalne przy ul. Ks. Piotra Skargi 28, 29, 30,
 - budynki mieszkalne i ogrodzenie przy ul. Ks. Piotra Skargi 31, 31A,
 - budynki mieszkalne przy ul. Monte Cassino 20, 21, 22, 22A, 22B, 23, 23A, 23B,
 - wille przy ul. Monte Cassino 23C, 27,
 - budynki mieszkalne przy ul. Królowej Korony Polskiej 4, 5, 6, 7, 8, 9, 29, 30;
 - 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę historycznej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
 - 5) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - linia zabudowy wyznaczona przez fronty, szerokości frontów zabudowy,
 - rodzaj pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy i elewacji bocznych, posiadających detale historyczne,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddaszy: dodatkowe doświetlenie od strony ulicy – wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
 - 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.
- 4. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
- 1) w terenach elementarnych dróg obowiązuje stosowanie ujednoliczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego oraz kształtowanie kompozycji nawierzchni chodników w nawiązaniu do historycznej;
 - 2) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy

- funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków,
- b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 4) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy termoizolacji budynków;
 - 5) dopuszcza się termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku z zachowaniem/odtworzeniem wszystkich historycznych elementów wykończenia i kompozycji obiektów; ustalenie nie dotyczy obiektów o wartościach zabytkowych;
 - 6) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
 - 7) istniejące garaże blaszane do likwidacji;
 - 8) garaże i budynki gospodarcze o wysokości do 3 m, dachy do 25 stopni; zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży na inne funkcje;
 - 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej do kilku dni;
 - 10) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 4;
 - 11) na terenie przedogródków zakazuje się realizacji miejsc postojowych i zmniejszania terenu biologicznie czynnego;
 - 12) dopuszcza się, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu, utrzymanie istniejącego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz jego pomniejszenie do 5% powierzchni działki, na działkach zabudowanych, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych;
 - 13) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje:
 - a) lokalizacja poza częścią frontową posesji,
 - b) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych;
 - 14) 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, 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;
 - 15) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
 - 16) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
 - a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0

2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 - 1 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 5 lokali mieszkalnych
3	Hotele, pensjonaty	0,5 - 1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
4	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
5	Sklepy	nie więcej niż 1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży
6	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych
7	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
8	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
9	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
10	Szkoły podstawowe, ponadpodstawowe	nie więcej niż 1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / 1 szkołę	2 mp / 1 salę dydaktyczną
11	Uczelnie, inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp / 10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 20 studentów przebywających jednocześnie
12	Przedszkola, żłobki, inne miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 1 obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
13	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
14	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc siedzących	2 mp / 1 obiekt	0
15	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
16	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	nie więcej niż 1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
17	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*

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

**) dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- d) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:
 - budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą 1KDZ;

- 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszcza się dodatkowo, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej, pokazanej na rysunku planu, jest przebiegiem orientacyjnym;
- 5) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny elementarne przeznaczone na drogę, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe, poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 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 inżynierskich urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnej,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, 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 określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności 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 istniejących lub nowych sieci ciepłych lub 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 i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,

- b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
- c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 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) 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;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 1,93 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę jednorodziną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) pomnik przyrody - dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi (nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych), z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach: 3/20, 3/31 i 4/2 obręb 1021;
- 5) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach: 3/29, 3/53, 4/7 obręb 1021;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Wojska Polskiego 99, 101, 103, ul. Ks. Piotra Skargi 28, 29, 30, 31, 31A, ul. Monte Cassino 20 i ul. Królowej Korony Polskiej 4, 5, 6, 7, 8, 9 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ, 1KDL, 2KDL lub 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,51 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65%.

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

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) do zachowania w granicach działki budowlanej nr 15/3 z obrębu 1021,
 - b) w granicach działki budowlanej nr 126/2 z obrębu 1021: 20%;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Wojska Polskiego 95 i 97, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16 lit. d.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 1KDZ poprzez wydzielenie 1.1MW na działce nr 18/23 obr. 1021;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 1UR (powierzchnia ok. 0,55 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się funkcje towarzyszące, związane z funkcjonowaniem kościoła.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje utrzymanie i zachowanie kompozycji zespołu zieleni otaczającej zabudowania kościoła.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 2) wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia do 65 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Królowej Korony Polskiej 27, 28, 28a, 28b, 28c oraz innych elementów zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16 lit. d.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 1,51 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1MW dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1MW obowiązuje:
 - a) błękitno-zielona infrastruktura,
 - b) zielenią wysoka na minimum 25% terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, zakaz dachów mansardowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w wydzieleniu 1.1MW obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi,

- d) zabudowa wolnostojąca typu willowego,
 - e) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków zbliżona do powierzchni willi przy al. Wojska Polskiego w wydzieleniu 2.1U,
 - f) realizacja od 3 do 4 budynków,
 - g) zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię zwartego 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 zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
 - 6) dla parkingów naziemnych obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
 - 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Monte Cassino 21, 22, 22A, 22B, 23, 23A, 23B i ul. Królowej Korony Polskiej 29, 30 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
 - 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 9) zakazuje się garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
 - 10) w wydzieleniu 1.1MW ustala się dojazd do:
 - a) terenu 1U poprzez działkę nr 18/23 obr. 1021,
 - b) terenu wydzielenia 2.1U poprzez działkę nr 18/23 obr. 1021;
 - 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ, 2KDL lub 1KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu 1KDZ poprzez wydzielenie 2.1U (działkę nr 36/6 obr. 1021);
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 2,74 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wydzieleniu wewnętrznym 2.1U oraz na działce nr 39/9 i 43 obręb 1021,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 40 i 41/2 obręb 1021.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązują błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi (nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych), z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach nr: 39/9, 39/10, 41/2, 42, obręb 1021;
- 5) w wydzieleniu 2.1U obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - b) wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: nie wyższa niż budynku o wartościach zabytkowych,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki 41/2 obręb 1021: 37%;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 81, 85, 87, 89, 91, 93 i ul. Monte Cassino 23C, 27 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 8) nowa zabudowa na tyłach posesji al. Wojska Polskiego 81, wolnostojąca typu willowego;

- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) w wydzieleniu 2.1U dopuszcza się dojazd do wydzielenia 1.1MW poprzez działkę nr 36/6 obr. 1021;
- 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 12. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 0,78 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług edukacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Wacława Felczaka 13 – do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDL lub ul. Wacława Felczaka (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 1KDZ - al. Wojska Polskiego (powierzchnia ok. 2,10 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 32,2 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, obustronna ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 14. Tereny elementarne:

- 1) **1KDL** - ul. Ks. Piotra Skargi (powierzchnia ok. 0,39 ha);
- 2) **2KDL** - ul. Monte Cassino (powierzchnia ok. 1,24 ha).

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej nawierzchni granitowej w ul. Piotra Skargi.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 18,5 m,
 - b) 2KDL – minimum 20 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL występują kolektory ogólnospławne;
- 5) w terenie 2KDL występuje magistrala wodociągowa oraz kolektor ogólnospławny.

§ 15. Teren elementarny 1KDD - ul. Królowej Korony Polskiej (powierzchnia ok. 0,34 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 18,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 16. 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 gruntów objętych niniejszym planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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