

**Poz. 665**

**UCHWAŁA NR XXXI/772/09  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 2 lutego 2009 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
„Golęcino – Goćław” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/111/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino-Goćław” w Szczecinie po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Golęcino-Goćław” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 151,89 ha w granicach: ulica Bogumińska, ulica Pokoju, południowa linia rozgraniczająca projektowaną drogę publiczną, granica lasu, północna granica terenów kolejowych, ulica Narciarska, ulica Nad Odrą, ulica Lipowa, ulica Światowida, ulica Strzałowska, północna granica terenów kolejowych, ulica Wendeńska, granica administracyjna osiedla Golęcino-Goćław i osiedla Żelechowa.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

1)	P.G.1001.ZD	pow.	7,23;	22)	P.G.1022.ZP/WS	pow.	3,75;
2)	P.G.1002.ZP	pow.	0,32;	23)	P.G.1023.ZP,U	pow.	1,62;
3)	P.G.1003.MW,U	pow.	1,25;	24)	P.G.1024.U	pow.	1,34;
4)	P.G.1004.U,MZ	pow.	0,19;	25)	P.G.1025.U,MZ	pow.	1,51;
5)	P.G.1005.MN,U	pow.	0,14;	26)	P.G.1026.U,MZ	pow.	0,73;
6)	P.G.1006.MN,U	pow.	1,48;	27)	P.G.1027.UO	pow.	1,37;
7)	P.G.1007.UT	pow.	1,33;	28)	P.G.1028.ZP	pow.	2,84;
8)	P.G.1008.ZD	pow.	2,71;	29)	P.G.1029.UK	pow.	0,22;
9)	P.G.1009.ZP	pow.	0,09;	30)	P.G.1030.UZ	pow.	6,63;
10)	P.G.1010.U,P	pow.	1,25;	31)	P.G.1031.U	pow.	0,61;
11)	P.G.1011.KN	pow.	0,42;	32)	P.G.1032.ZP,US	pow.	5,11;
12)	P.G.1012.ZI	pow.	0,79;	33)	P.G.1033.MW,U	pow.	1,37;
13)	P.G.1013.U	pow.	1,45;	34)	P.G.1034.MW,U	pow.	1,96;
14)	P.G.1014.MN,U	pow.	3,12;	35)	P.G.1035.KS	pow.	0,04;
15)	P.G.1015.ZP,U	pow.	1,83;	36)	P.G.1036.ZD	pow.	2,17;
16)	P.G.1016.ZP	pow.	0,47;	37)	P.G.1037.U	pow.	2,04;
17)	P.G.1017.U	pow.	1,74;	38)	P.G.1038.KSP,U	pow.	0,89;
18)	P.G.1018.MW,U	pow.	1,98;	39)	P.G.1039.U	pow.	1,18;
19)	P.G.1019.MN,U	pow.	0,25;	40)	P.G.1040.U	pow.	1,49;
20)	P.G.1020.ZD	pow.	12,48;	41)	P.G.1041.MW/E,U	pow.	1,22;
21)	P.G.1021.ZD	pow.	22,80;	42)	P.G.1042.MW,U	pow.	0,72;

43)	P.G.1043.U	pow.	0,60;	76)	P.G.1076.MW,U	pow.	1,25;
44)	P.G.1044.U,P	pow.	0,52;	77)	P.G.1077.ZP,KS	pow.	0,11;
45)	P.G.1045.MW/E,U	pow.	2,43;	78)	P.G.1078.MW,U	pow.	1,00;
46)	P.G.1046.U	pow.	0,22;	79)	P.G.1079.ZP	pow.	0,32;
47)	P.G.1047.MW,U	pow.	0,17;	80)	P.G.1080.MN,U	pow.	0,73;
48)	P.G.1048.MW,U	pow.	1,25;	81)	P.G.1081.MN,U	pow.	1,20;
49)	P.G.1049.U	pow.	0,85;	82)	P.G.1082.U/E	pow.	2,26;
50)	P.G.1050.MN,U	pow.	0,87;	83)	P.G.1083.U/E	pow.	3,84;
51)	P.G.1051.KD.G	pow.	8,56;	84)	P.G.1084.KD.D	pow.	0,24;
52)	P.G.1052.KD.Z	pow.	3,10;	85)	P.G.1085.KD.D	pow.	0,25;
53)	P.G.1053.KD.Z	pow.	0,005;	86)	P.G.1086.KD.D	pow.	0,09;
54)	P.G.1054.KD.L	pow.	1,45;	87)	P.G.1087.KDW	pow.	0,08;
55)	P.G.1055.KD.L	pow.	2,05;	88)	P.G.1088.KDW	pow.	0,04;
56)	P.G.1056.KD.L	pow.	0,47;	89)	P.G.1089.KDW	pow.	0,08;
57)	P.G.1057.KD.D	pow.	0,38;	90)	P.G.1090.KDW	pow.	0,04;
58)	P.G.1058.KD.D	pow.	0,11;	91)	P.G.1091.KDW	pow.	0,11;
59)	P.G.1059.KD.D	pow.	0,13;	92)	P.G.1092.KD.Z	pow.	0,02;
60)	P.G.1060.KD.D	pow.	0,30;	93)	P.G.1093.KDW	pow.	0,023;
61)	P.G.1061.KD.D	pow.	0,05;	94)	P.G.1094.KDW	pow.	0,12;
62)	P.G.1062.KD.D	pow.	0,07;	95)	P.G.1095.U	pow.	0,18;
63)	P.G.1063.KD.D	pow.	0,13;	96)	P.G.1096.KDW	pow.	0,21;
64)	P.G.1064.KDW	pow.	0,11;	97)	P.G.1097.KP	pow.	0,11;
65)	P.G.1065.KD.D	pow.	0,39;	98)	P.G.1098.KPR	pow.	0,05;
66)	P.G.1066.KD.D	pow.	0,41;	99)	P.G.1099.E	pow.	0,008;
67)	P.G.1067.KD.D	pow.	0,60;	100)	P.G.1100.KP	pow.	0,14;
68)	P.G.1068.U	pow.	0,41;	101)	P.G.1101.E	pow.	0,007;
69)	P.G.1069.ZP	pow.	0,02;	102)	P.G.1102.E	pow.	0,004;
70)	P.G.1070.U	pow.	0,22;	103)	P.G.1103.E	pow.	0,01;
71)	P.G.1071.U,MN	pow.	0,37;	104)	P.G.1104.KDW	pow.	0,13;
72)	P.G.1072.U	pow.	1,26;	105)	P.G.1105.KDW	pow.	0,03;
73)	P.G.1073.ZP/KP	pow.	0,21;	106)	P.G.1106.KDW	pow.	0,19;
74)	P.G.1074.ZP	pow.	1,24;	107)	P.G.1107.UK	pow.	1,44.
75)	P.G.1075.U	pow.	0,15;				

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny produkcji, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino-Goćław” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2 stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **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) P – litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) G – litera oznaczająca osiedle Golęcino-Goćław;
- 3) 1 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,... – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U teren zabudowy usługowej,
  - d) U,MZ teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
  - e) UO teren zabudowy usługowej oświaty,
  - f) UZ teren zabudowy usługowej ochrony zdrowia, opieki społecznej,
  - g) UK teren usług kultury,
  - h) U,P teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynu,
  - i) KSP,U teren stacji paliw z dopuszczeniem usług towarzyszących,
  - j) KS teren parkingu dla samochodów,
  - k) ZD teren ogrodu działkowego,
  - l) UT teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - m) ZP teren zieleni urządzonej,
  - n) ZP,U teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
  - o) ZP,US teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych urządzeń sportowych i rekreacji,
  - p) ZP/WS teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - r) ZP,KS teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów,
  - s) ZP/KP teren zieleni urządzonej z ciągiem pieszym,
  - t) KD.G teren drogi publicznej – ulica główna,
  - u) KD.Z teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - v) KD.L teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - w) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - x) KDW teren drogi wewnętrznej,
  - y) KPR teren ciągu pieszo-rowerowego,
  - z) KP teren ciągu pieszego,
  - ż) E teren stacji transformatorowej,
  - ź) KN teren oczyszczalni ścieków.

3. W granicach terenów elementarnych P.G.1007.UT, P.G.1008.ZD, P.G.1010.U,P, P.G.1013.U, P.G.1015.ZP,U, P.G.1018.MW,U, P.G.1023.ZP,U, P.G.1032.ZP,US, P.G.1037.U, P.G.1050.MN,U, P.G.1074.ZP,U, P.G.1081.MN,U występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

4. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1, 2,... – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U teren zabudowy usługowej,
  - d) UT teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - e) U,P teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynu,
  - f) UT/KS teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - g) ZP teren zieleni urządzonej,
  - h) ZP,U teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
  - i) ZP,US teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych urządzeń sportowych i rekreacji,
  - j) ZD,ZP,U teren ogrodu działkowego z dopuszczeniem zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektu usług, administracji ogrodu i parkingu samochodowego,
  - k) KPJ teren ciągu pieszo-jezdnego.

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

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) bogaty program zieleni – różnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) dach stromy – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) dominanta przestrzenna – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) System Zieleni Miejskiej – ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 5) harmonijna sylweta (panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) kompozycja obiektu – układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 7) kompozycja zespołu zabudowy – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 8) kompozycja zespołu zieleni – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 9) makroniwelacja – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 10) mieszkanie funkcyjne – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej – widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 13) obiekt techniczny – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 14) obiekt wielkogabarytowy – budynek, którego powierzchnia zabudowy przekracza 1000 m<sup>2</sup>;
- 15) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 16) obsługa firm i klientów – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego, agencje pocztowe, kawiarenki internetowe, itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 17) obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta. Na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 18) powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 19) przestrzeń publiczna – teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 20) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 21) reklama wbudowana – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 22) strefa ruchu uspokojonego – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 23) studnie awaryjne – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 24) teren pod budownictwo ochronne – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 25) typ zabudowy – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 26) wartościowy drzewostan – chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dąglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia – powyżej 51 cm;
- 27) zamknięcie kompozycyjne – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 28) zasób zieleni – suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 29) zieleń izolacyjna – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 10 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 30) zorganizowana zieleń publiczna – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 31) wskaźnik intensywności zabudowy – iloraz: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów, z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 32) skarpa wysokiego brzegu Odry (zwany dalej Skarpą) – obszar zaczynający się na brzegu rzeki Odry oraz kolejno: taras rejonu ulicy Lipowej i ulicy Światowida, teren kolejowy, Wzgórze Elizy w rejonie ulicy Marzanny (obecnie „Wzgórze Kupały”), rejon ulicy Rolnej i ulicy Zielnej, Zielone Wzgórze z Wieżą Goćławską w rejonie ulicy Koszalińskiej.

## **Rozdział 2** **USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU PLANU**

### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami MN,U, MW,U, dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
  - a) finanse, kultura, oświata, gastronomia, opieka zdrowotna, obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych.
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych, za wyjątkiem terenów: P.G.1010.U,P, P.G.1038.KSP,U, P.G.1043.U, P.G.1044.U,P;
- 4) zakazuje się lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii oraz naziemnych wolno stojących masztów antenowych i radiowych;
- 5) lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków, w terenach: P.G.1082.U/E, P.G.1029.UK, P.G.1044.U,P;
- 6) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni z wyjątkiem:
  - a) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie,
  - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
  - d) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytkowych obiektów,
  - e) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach terenu inwestycyjnego;
- 3) zakazuje się kanalizowania cieków, zasypywania stawów i oczek wodnych;
- 4) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz – o ile plan nie ustala zakazu – niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją ustalonych w planie dróg;
- 5) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 6) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakazuje się nasadzenie drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza, z wyjątkiem terenów gdzie ustala się niezakłócony widok z ciągu wido-kowego;
- 7) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
  - a) zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z wyłączeniem terenów gdzie plan dopuszcza pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, terenów dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8,
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 8) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 9) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 2) w granicach strefy B ochronie podlegają:
  - a) rozplanowanie i przekroje ulic i placów, z uwzględnieniem ochrony zachowanych nawierzchni brukowych (ulic i wjazdów na posesje oraz granitowych krawężników) i obsadzenia drzewami,
  - b) zarys geodezyjny terenu nawsia,
  - c) linia zabudowy i historyczne ukształtowane szerokości frontów parceli (działek siedliskowych),
  - d) forma architektoniczna zabudowy istniejącej, wykazanej w ewidencji zabytków oraz jej bezpośrednie otoczenie, wynikające z pierwotnej funkcji,
  - e) zagospodarowanie działki kościoła, cmentarza z zachowaniem starodrzewu i układów kwater, parku i zieleni na działce szpitala z kompozycjami rzeźbiarskimi i zabytkową altaną;
- 3) ustala się warunki ochrony w granicach strefy B:
  - a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantą bryły kościoła),
  - b) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - c) utrzymanie historycznego układu i geometrii ulic, w tym w szczególności ul. Pokoju, ul. Strzałowskiej, ul. Grochowej,
  - d) odtworzenie przestrzeni nawsia, poprzez urządzenie zorganizowanego zieleńca z nawierzchnią trawiastą oraz odbudowę drogi południowej jako ciągu pieszojezdnego o nawierzchni brukowej,
  - e) odtworzenie zabudowy po południowo-zachodniej stronie nawsia, w nawiązaniu do podziału katastralnego,
  - f) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi oraz z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
  - g) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej;
- 4) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego określoną na rysunku planu, w obrębie której:
  - a) obowiązuje ochrona krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym,
  - b) obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni;
- 5) w granicach strefy K ochronie podlega kompozycja przestrzenna ze szczególnym uwzględnieniem zespołów zieleni naturalnej i komponowanej;
- 6) w granicach strefy K ustala się zachowanie elementów historycznego urządzenia terenu oraz zakaz makroniwelacji;
- 7) ustala się strefę E ochrony ekspozycji określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:
  - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry na panoramę krawędzi Skarpy,
  - b) przedpole i tło widoku na dominantę przestrzenną kościoła przy ulicy Strzałowskiej,
  - c) przedpole i tło widoku na dominantę przestrzenną Wieży Gocławskiej (Bismarcka),
  - d) tarasowy układ zabudowy i struktura zagospodarowania terenu Skarpy;
- 8) w granicach strefy E, na krawędzi Skarpy oraz w obszarach widoczności kościoła ustala się zakaz wznoszenia wysokich budowli (takich jak kominy, wieże), mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych, w tym kościoła przy ulicy Strzałowskiej i Wieży Gocławskiej;
- 9) w strefach B, K i E zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących;
- 10) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
  - a) nakaz, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji,
  - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,
  - c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji eksponowanych od strony ulic,
  - d) nakaz – z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9e – odtworzenia autentycznej kolorystyki elewacji obiektów wykończonych tynkiem,



- e) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,8 m,
    - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
    - c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): do 0,8 m;
  - 12) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami, z wyjątkiem przypadku sytuowania wzdłuż drogi publicznej;
  - 13) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych);
  - 14) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
  - 15) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
  - 16) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
  - 17) obowiązuje nakaz realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 18) ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie:
    - a) o wysokości poniżej 1,70 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
    - b) ażurowe lub w formie zwartych nasadzeń krzewów (żywoptotów),
  - 19) na terenach MN,U na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi; parametry działki budowlanej pod zabudowę bliźniaczą dotyczą każdego segmentu budynku;
  - 20) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
  - 21) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, lecz istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;
  - 22) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne, zakazuje się rozbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową istniejących wolno stojących obiektów usługowych;
  - 23) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
  - 24) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych obowiązuje:
    - a) uzyskanie pozwolenia organu do spraw ochrony zabytków na realizację inwestycji,
    - b) przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych;
  - 25) wskazuje się obszar do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu; ustalona strefa stanowi obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej, dotyczący renowacji zespołów zabudowy w oparciu o przepisy szczególne i uchwały Rady Miasta Szczecin;
  - 26) w granicach obszaru wskazanego do rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej, dopuszcza się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, modernizacje, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
  - 27) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
    - a) reklam wolno stojących w strefach ochrony konserwatorskiej B, K i E,

- b) reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP, ZP/WS, ZP,U, ZP,US, ZP/KP, ZP,KS,
  - c) miejsc, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe; zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 28) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
- a) pasem rozdzielającym jezdnie,
  - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
- 29) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwości likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 30) na terenach, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i nie ustalono w ustaleniach szczegółowych terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się maksymalny termin zagospodarowania tymczasowego: 3 lata;
- 31) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 32) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 33) obiekty widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznych nie mogą swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł, sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego;
- 34) urządzenia oświetleniowe obiektów widocznych z obszaru morskich wód wewnętrznych nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających na pobliskich akwenach.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 4) nakazuje się utrzymanie historycznych podziałów własnościowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 6) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
  - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
  - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 7) dopuszcza się scalanie działek położonych w ramach jednego terenu elementarnego:
  - a) w celu zwiększenia ich powierzchni lub
  - b) umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu;
- 8) tereny głównych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się o dostępie ogólnym.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: główną P.G.1051.KD.G (ulicę Bogumińską), zbiorczą P.G.1052.KD.Z (ciąg ulic Pokoju –Świętojańska), lokalną P.G.1054.KD.L (ulicę Strzałowską) oraz ciąg ulic Wiszesława – Światowida – Lipowa przebiegających poza obszarem planu, wzdłuż jego wschodniej granicy;
- 3) realizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ustalonej na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 4) wynik obliczeń liczby miejsc parkingowych określa się w liczbach całkowitych, odrzucając część ułamkową; jeżeli wynik obliczeń mieści się w przedziale od 0 do 0,5 zaokrąglając do 0, jeżeli jest większy od 0,5 zaokrąglając do 1;
- 5) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, ubytek istniejących stałych miejsc postojowych odtwarza się na terenie inwestycji;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 2 miejsca postojowe, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne), bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w ust. 5 pkt 3 i pkt 4;
- 7) ustala się, na określonych w ustaleniach szczegółowych terenach, strefę ruchu uspokojonego, w której stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100-180 mm i projektowanej o średnicy  $\varnothing$  100-150 mm w ulicach istniejących i projektowanych. Sieci zasilane będą z istniejących magistral wodociągowych o średnicy  $\varnothing$  225-300 mm i projektowanej magistrali o średnicy  $\varnothing$  225-300 mm w ulicach: Bogumińska, Światowida; cały obszar objęty jest strefą zasilania pompowni wodociągowej „Golęcino A”;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) do istniejącej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej o średnicy  $\varnothing$  0,2-0,315 m i projektowanej kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  0,2-0,3 m, z zrzutem do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicy Światowida w zlewni oczyszczalni ścieków „Grabów”,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w terenie elementarnym lub bezpośrednio na działce;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) poprzez istniejącą kanalizację deszczową o średnicy  $\varnothing$  0,2-0,4 m i kolektor deszczowy o średnicy  $\varnothing$  0,5-1,0 m oraz poprzez projektowaną kanalizację deszczową o średnicy  $\varnothing$  0,3-0,8 m do istniejącego kolektora deszczowego o średnicy  $\varnothing$  0,5-1,0 m w ulicach: Strzałowska, Pokoju, Koszalińska, Światowida oraz strumienia Grzęziniec,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się na własny teren lub na przykład do studni chłonnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy  $\varnothing$  100-180 mm oraz istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy  $\varnothing$  63-225 mm w ulicach: Rolna, Strzałowska, Pokoju. Istniejący gazociąg średniego ciśnienia zasila istniejącą stację redukcyjną gazu II stopnia na terenie Szpitala;

- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 8) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 10) obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną miasta Szczecina;
- 11) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 12) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 13) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 14) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne, z wyjątkiem napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV realizuje się jako podziemne;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 100 mm, sieć gazowa 25 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

### **Rozdział 3** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

#### **§ 7. Teren elementarny P.G.1001.ZD.**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
- 3) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - c) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności zmiany sposobu zagospodarowania, wycinki drzew i krzewów,
  - d) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu, w tym budowy altan, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejących cieków, uniemożliwiających dostęp do cieków w celu konserwacji i eksploatacji;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% terenu elementarnego,
  - b) 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu:
  - a) ulicy P.G.1055.KD.L na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska),
  - b) drogi P.G.1096.KDW na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A,
  - c) terenu P.G.1015.ZP,U na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i dolinę rzeki Odry;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki ogrodniczej, nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>;

- 4) maksymalna wysokość altan i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia;
- 5) w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przestaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i dolinę rzeki Odry,
  - b) zakazuje się wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) zakazuje się nadbudowy istniejących altan,
  - d) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych maksimum 20%,
  - e) nakazuje się niezbędną wycinkę drzew w celu z ekspozycji zabytku przy ul. Narciarskiej 5A;
- 6) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 7) zakazuje się:
  - a) lokalizacji altan przy granicach działek ogrodniczych,
  - b) lokalizacji reklam;
- 8) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 9) ogrodzenia wzdłuż zachodniej granicy terenu, przy drodze publicznej i ciągu pieszo-rowerowym, dopuszcza się wyłącznie o wysokości poniżej 1,50 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 11) tymczasowe istniejące zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 12) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 13) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24;
- 14) ustala się pasy technologiczne wzdłuż cieków wodnych, umożliwiające dojazd do cieków oraz ich konserwację i eksploatację.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu, z wyjątkiem parcelacji gruntu związanej z wydzieleniem działek o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieków wodnych, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieków.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.D i P.G.1057.KD.D oraz z dróg wewnętrznych P.G.1094.KDW i P.G.1096.KDW;
- 2) dopuszcza się dojazd i dojście do cieków wodnych poprzez teren P.G.1097.KP;
- 3) miejsca postojowe na potrzeby obsługi ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego, nie mniej niż 1 m.p. na 3 ogrody.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z ulic: P.G.1055.KD.L, P.G.1057.KD.D, P.G.1094.KDW, P.G.1096.KDW oraz ciągów pieszych: P.G.1097.KP, P.G.1098.KPR;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna sieć kablowa 0,4 kV i wodociągowa  $\varnothing$  50 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji;
- 3) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,6 m z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 5) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m z pasem technicznym;
- 6) dopuszcza się budowę urządzeń do podczyszczania wód opadowych.

### § 8. Teren elementarny P.G.1002.ZP.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

## 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) cały teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 4) zachowuje się istniejący ciąg pieszy;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) południową część terenu wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

## 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) ustala się dostęp ogólny terenu.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1057.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1094.KDW.

## 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  1,0 m – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

## § 9. Teren elementarny P.G.1003.MW,U.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejącego cieku, uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu konserwacji i eksploatacji;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) cały teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 2, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

- b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji budynku z przedsionkiem na osi frontowej,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglany – nadproża okienne, gzyms międzykondygnacyjny i wieńczący, odtworzenie ceglano licowego lica cokołu,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem czterodzielnym, jednolitej kolorystyki okien,
  - g) zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej,
  - i) zachowanie i utrzymanie ogrodu frontowego;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytków, ujętych w ewidencji zabytków – budynki mieszkalne przy ul. Koszalińskiej 4, 6 dla których obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego i bocznego dobudówki,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej budynku – opaski i płyciny okienne, opaska drzwiowa z pilastrami, gzyms cokołowy, międzykondygnacyjny i wieńczący ze wspornikami,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi w elewacji frontowej, oraz utrzymanie stolarki okiennej z podziałem czterodzielnym, w budynku nr 6 części okien przywrócić podział symetryczny,
  - g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 7, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej budynku – płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms międzykondygnacyjny i podokienne,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi w elewacji frontowej i bocznych, zachowanie i utrzymanie stolarki okiennej z podziałem czterodzielnym, odtworzenie otworu okiennego w elewacji frontowej,
  - g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 7) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 8) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i dobudowa, w typie zabudowy istniejącej;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży: parterowe, nie więcej niż 4 m;
- 11) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi;
- 12) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 13) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 14) ustala się pas technologiczny wzdłuż cieku wodnego, umożliwiający dojazd do cieku oraz jego konserwację i eksploatację.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych od ulicy P.G.1057.KD.D: 28 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1057.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 4) minimalna szerokość działki stanowiącej dojazd i dojście piesze do cieku: 3 m.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy.G.1057.KD.D;

- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1003.MW,U oraz w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Światowida, Lipowa oraz ciągach pieszych: P.G.1097.KP, P.G.1100.KP;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji sieci;
- 3) istniejący rów melioracyjny – do zachowania, z dopuszczeniem jego przebudowy na kanał zamknięty;
- 4) istniejące sieci na terenie P.G.1003.MW,U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

#### § 10. Teren elementarny P.G.1004.U,MZ.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, kultura, sport, obsługa firm i klientów, oświata;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, pensjonat, schronisko turystyczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) cały teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) budynki wolno stojące, kryte dachami dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20°;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych na froncie działki od ulicy P.G.1057.KD.D;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 10) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

##### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek ustanowienia służebności gruntowych stanowiących dostęp do drogi publicznej dla obiektów obrony cywilnej znajdujących się po północnej stronie terenu, poza obszarem planu.

##### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1057.KD.D;



- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - d) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną, i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - g) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - h) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1057.KD.D, Światowida, Lipowa.

#### § 11. Teren elementarny P.G.1005.MN,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) cały teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 16, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, odtworzenie ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej i szczytowych budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie wejścia głównego ze schodami zewnętrznymi i balustradą w elewacji tylnej,
  - e) zachowanie i odtworzenie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej i bocznych budynku – płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, odtworzenie z ociepleniem wykończenia tynkowego: gładkiego cokołu, boniowanych ścian szczytowych i tylnej, utrzymanie elewacji frontowej z cegły licowej,
  - f) zachowanie i odtworzenie liczby, jednolitego wykroju i kształtu otworów okien, zachowanie i odtworzenie stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, przywrócenie zamurowanych otworów okiennych w ścianach szczytowych,
  - g) zachowanie i utrzymanie stolarki drzwiowej zewnętrznej,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej (nie dotyczy cokołu i narożników frontowych wykończonych boniami narożnymi);
- 3) na działce zabudowanej budynkiem przy ul. Koszalińskiej 16 dopuszcza się wyłącznie – z zastrzeżeniem § 6 ust 3 pkt 9 – budowę garaży i budynków gospodarczych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 7) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) budynki mieszkalne wolno stojące, kryte dachami dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 9) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20°;

- 10) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 11) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 12) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych na froncie działki od ulicy P.G.1057.KD.D;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 14) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1057.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1093.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1093.KDW, Światowida, Lipowa.

### § 12. Teren elementarny P.G.1006.MN,U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – willa przy ul. Zielnej 5, dla której obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu budynku,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie kształtu dachu czterospadowego z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - d) utrzymanie w dachu liczby i formy wystawek,
  - e) zachowanie i utrzymanie kompozycji budynku,
  - f) zachowanie i utrzymanie w całym budynku liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych z podziałem symetrycznym,
  - g) zachowanie kompozycji balustrad tarasów, w tym utrzymanie i przywrócenie jednolitego wypełnienia balustrad;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 4) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.G.1062.KD.D na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goctawska);

- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”,
  - b) 4 m, parterowe, w terenie oznaczonym jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące;
- 7) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i dobudowa, w typie zabudowy istniejącej;
- 8) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° – z zastrzeżeniem pkt 7;
- 9) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 10) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 12) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L, P.G.1061.KD.D i P.G.1062.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokożenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1055.KD.L, P.G.1061.KD.D, P.G.1062.KD.D, P.G.1063.KD.D.

### § 13. Teren elementarny P.G.1007.UT.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) na terenie 2.UT,KS oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 50% powierzchni działki rekreacyjnej,
  - b) 75% powierzchni terenu 2.UT,KS.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce rekreacyjnej: 100 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu:
  - a) ulicy P.G.1062.KD.D na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goćławska),
  - b) ulicy P.G.1063.KD.D na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goćławska),
  - c) drogi wewnętrznej P.G.1096.KDW na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i dolinę rzeki Odry,

- 4) maksymalna wysokość budynków:
  - a) 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu 1.MN,U i oznaczonych jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” ulicy P.G.1062.KD.D,
  - b) 4 m, parterowe, w terenach 1.MN,U i „niezakłócony widok z ciągu widokowego” ulicy P.G.1062.KD.D;
- 5) budynki główne, na działkach położonych bezpośrednio przy terenie P.G.1096.KDW kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 6) w terenach oznaczonych jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i dolinę rzeki Odry;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących altan murowanych w terenie niezakłóconego widoku z ciągu widokowego ulicy P.G.1062.KD.D z zakazem nadbudowy;
- 8) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 9) na terenach naziemnych parkingów nakazuje się nasadzenie krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 10) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 11) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24;
- 12) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się powierzchnię działki rekreacyjnej: od 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki rekreacyjnej od drogi P.G.1096.KDW: 22 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę P.G.1096.KDW:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę P.G.1096.KDW,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej P.G.1096.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulic P.G.1055.KD.L i P.G.1063.KD.D;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 m.p. i nie więcej niż 3 m.p. na 1 działkę.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1055.KD.L, P.G.1063.KD.D, P.G.1096.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

#### § 14. Teren elementarny P.G.1008.ZD.

##### 2. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 1.ZD,ZP,U, oznaczonego na rysunku planu, zielenią urządzoną z budynkiem administracji ogrodów, budynkiem usługowym, urządzeniami rekreacji i sportu oraz ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych.

##### 3. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
- 3) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - d) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu, w tym budowy altan, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejących cieków, uniemożliwiających dostęp do cieków w celu konserwacji i eksploatacji;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% terenu elementarnego i terenu 1.ZD,ZP,U,
  - b) 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 10 % powierzchni działki ogrodniczej, nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>,
  - b) 300 m<sup>2</sup> – w granicach terenu 1.ZD,ZP,U;
- 3) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu:
  - a) ulicy P.G.1063.KD.D na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goctawska),
  - b) ulicy P.G.1062.KD.D na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goctawska);
- 4) maksymalna wysokość altan, budynku administracji ogrodu, budynku usługowego oraz budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia;
- 5) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych maksimum 30%;
- 6) w terenach oznaczonych na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A,
  - b) zakazuje się wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) nakazuje się niezbędną wycinkę drzew w celu z ekspozycji zabytku przy ul. Narciarskiej 5A;
- 7) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 8) zakazuje się lokalizacji altan przy granicach działek ogrodniczych;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 10) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 11) ustala się pasy technologiczne wzdłuż cieków wodnych, umożliwiające dojazd do cieków oraz ich konserwację i eksploatację;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 13) tymczasowe istniejące zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu z wyjątkiem wydzielenia terenu 1.ZD,ZP,U oraz działek o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieków wodnych, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieków.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej P.G.1096.KD.D oraz z ulicy P.G.1063.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd i dojście do cieków wodnych poprzez teren P.G.1097.KP;
- 3) miejsca postojowe na potrzeby obsługi ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego, nie mniej niż 1 m. p. na 3 ogrody.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z ulic: P.G.1063.KD.D, P.G.1096.KDW oraz ciągów pieszych P.G.1097.KP, P.G.1100.KP;

- 2) istniejąca elektroenergetyczna sieć kablowa 0,4 kV i wodociągowa  $\varnothing$  32 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 4) istniejący rów melioracyjny – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 15.** Teren elementarny P.G.1009.ZP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placu zabaw dla małych dzieci, schodów z przejścia nadziemnego nad koleją (kładki);
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) parkingów dla samochodów osobowych,
  - b) wolno stojących reklam, z wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1063.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca elektroenergetyczna sieć kablowa 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3-0,4 m – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 16.** Teren elementarny P.G.1010.U,P.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej związanej z obsługą usług zdrowia, magazynów i składów;
- 3) dopuszczalny zakres usług: obiekty związane z obsługą usług zdrowia, w tym rzemiosło usługowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne, w każdym z budynków w ramach jednej inwestycji realizowanej na terenie 1.U,P, oznaczonym na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 3) maksymalna wysokość budynków, z wyjątkiem budynków realizowanych na terenie 1.U,P: parterowe, nie więcej niż 7,5 m;
- 4) na terenie 1.U,P obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach: budynki wolno stojące, 2 kondygnacyjne, w tym druga w poddaszu użytkowym, dachy strome symetryczne;
- 5) maksymalna wysokość budynków na terenie 1.U,P: 9,5 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyłączeniem budynków: 58 m n.p.m.;
- 7) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 8) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 3000 m<sup>2</sup> dla istniejącego obiektu,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> dla nowej inwestycji;
- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne i teren P.W.3054.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L i P.G.1064.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) rzemiosło usługowe: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - b) zakłady produkcyjne i rzemiosło produkcyjne: co najmniej 3 m.p. na 10 zatrudnionych,
  - c) lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1055.KD.L, P.G.1064.KDW;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2-0,3 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## § 17. Teren elementarny P.G.1011.KN.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację: obiektów związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) wszelkie uciążliwości oczyszczalni ścieków muszą zamykać się w granicach terenu obejmującego łącznie tereny P.G.1011.KN i P.G.1012.ZI.

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

- 1) maksymalna wysokość obiektów: 58 m n.p.m.;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % terenu elementarnego;
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z drogi P.G.1064.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1064.KDW.

**§ 18.** Teren elementarny P.G.1012.ZI.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
- 3) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 5) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z drogi P.G.1064.KDW.



## 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

zakazuje się realizacji przebiegów sieci podziemnych.

### § 19. Teren elementarny P.G.1013.U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, sport, rekreacja, kultura;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, pensjonat, schronisko turystyczne;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację dwóch lokali mieszkalnych w obiekcie usługowym, stanowiących mieszkania funkcyjne,
  - b) realizację na działce nr 36/21 maksymalnie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
  - c) zagospodarowanie części działki nr 36/20 z obrębem 3089 zielenią urządzoną stanowiącą ogrody przydomowe zabudowy mieszkaniowej.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu, ulicy P.G.1055.KD.L i terenu 1.U oznaczonego na rysunku planu, na dolinę rzeki Odry;
- 3) w terenie oznaczonym jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 9,5 m w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy i 4 m poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 67 m n.p.m. w terenie oznaczonym jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”;
- 7) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 8) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakazuje się nasadzenie krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 9) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 10) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 12) w terenie 1.U dopuszcza się wyłącznie realizację ciągu pieszego lub pieszojezdnego.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu, z wyjątkiem:

- a) wydzielenia terenu 1.U w granicach pokazanych na rysunku planu,

- b) parcelacji działki nr 36/20 z obrębem 3089 dla wydzielenia działek z przeznaczeniem na zielenią urządzonej stanowiącą ogrody przydomowe zabudowy mieszkaniowej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) handel i usługi – nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - d) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - e) lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1055.KD.L.

**§ 20.** Teren elementarny P.G.1014.MN,U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 2, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu naczółkowego z wystawką na osi i ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji budynku z wejściem frontowym w osi wystawki i odtworzeniem ganku ryglowego z dachem wielospadowym i ażurową balustradą (zakaz stosowania elementów prefabrykowanych),
  - d) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju otworów okien, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,
  - e) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej z dachem dwuspadowym, ceramicznym,
  - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 3, 4 dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
  - d) zachowanie i odtworzenie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej, z wycofaniem elewacji przedsionka od płaszczyzny elewacji frontowej,
  - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie jednolitego symetrycznego podziału okien,

- f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej budynku na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
  - g) zachowanie kompozycji elewacji boniowanej w całości budynku nr 4 i odtworzenie analogicznej kompozycji na elewacji budynku nr 3,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 5, 6 dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
  - d) zachowanie i odtworzenie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej,
  - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,
  - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
  - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 7, 8 dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
  - d) zachowanie bocznego wejścia z przedsionkiem odstawionym do ściany szczytowej budynku ul. Pokoju nr 7,
  - e) zachowanie liczby, rozstawu, wykroju i oryginalnych drewnianych okien czterodzielnych z podziałem symetrycznym,
  - f) zachowanie drewnianych drzwi wejściowych w ścianie szczytowej budynku ul. Pokoju nr 8,
  - g) utrzymanie drewnianych okiennic w budynku Pokoju nr 7 oraz ich odtworzenie w elewacji frontowej budynku nr 8 na wzór elewacji budynku Pokoju nr 7,
  - h) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi i drzwiowymi,
  - i) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 6) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 9, 10 dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
  - d) zachowanie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej, z gankiem na poddaszu w budynku Pokoju nr 10,
  - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie jednolitego symetrycznego podziału okien,
  - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej na wzór elewacji budynku Pokoju nr 7,
  - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi i drzwiowymi budynku Pokoju nr 10 i odtworzenie analogicznej kompozycji elewacji na budynku Pokoju nr 9,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 7) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 11, 12 dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
  - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
  - d) zachowanie bocznego wejścia z przedsionka odstawionego do ściany szczytowej budynku Pokoju nr 11,
  - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie i odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien,
  - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej budynku na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
  - g) zachowanie i utrzymanie kompozycji elewacji boniowanych w całości,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;

- 8) dla zabudowy objętej ochroną przy ul. Pokoju 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, na granicy posesji bliźniaczej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej;
- 9) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 13, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie formy dachu płaskiego z szerokim okapem,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie formy budynku,
  - d) obowiązuje zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien,
  - e) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji – prostych opasek okiennych, pasa międzykondygnacyjnego, uskoku płaszczyzny elewacji kondygnacji piętra,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 11) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 13) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 14) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 15) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20°;
- 16) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 17) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 18) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 19) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 20) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1052.KD.Z:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 35 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę P.G.1052.KD.Z,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L, P.G.1059.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1105.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy zbiorczej P.G.1052.KD.Z;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w terenie P.G.1014.MN,U oraz w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1055.KD.L, P.G.1059.KD.D, P.G.1105.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1014.MN,U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

#### § 21. Teren elementarny P.G.1015.ZP,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z punktem widokowym;

- 2) inwestycja celu publicznego, z wyłączeniem zabudowy usługowej;
- 3) na terenie 1.ZP,U oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej gastronomii;
- 4) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego na terenie 2.KPJ oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki wartościowych drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu:
  - a) ulicy P.G.1052.KD.Z na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska),
  - b) ulicy P.G.1055.KD.L na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska),
  - c) terenu P.G.1015.ZP,U na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i dolinę rzeki Odry;
- 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A, w tym obiektów o wysokości przekraczającej 4 m,
  - b) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,5 m;
- 4) istniejący budynek oznaczony na rysunku planu przeznaczony do likwidacji;
- 5) powierzchnia zabudowy limitowana wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) wysokość budynków: parterowe, nie więcej niż 7,5 m;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 5;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 10) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 11) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu z wyjątkiem:
  - a) wydzielenia działki dla zabudowy usługowej,
  - b) wydzielenia ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) maksymalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość ciągu pieszo-jezdnego od 4,5 m do 5 m;
- 4) teren o dostępności ogólnej, z wyłączeniem działki dla zabudowy usługowej;
- 5) teren działki dla zabudowy usługowej o dostępności publicznej.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L;
- 2) dojazd do terenu 1.ZP,U wyłącznie poprzez teren 2.KPJ.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,6 m z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m z pasem technicznym;
- 5) istniejąca sieć wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

## § 22. Teren elementarny P.G.1016.ZP.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego w terenie 1.KPJ oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych, droga dojazdowa do terenu P.G.1017.U.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu:
  - a) ulicy P.G.1052.KD.Z na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska),
  - b) drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ulicy P.G.1051.KD.G na zabytek przy ul. Strzałowskiej 23 (kościół parafialny);
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A i zabytek ul. Strzałowska 23, w tym obiektów o wysokości przekraczającej 4 m,
  - b) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) zakazuje się przegradzania terenu;
- 4) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 5) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu z wyjątkiem wydzielenia ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego 5 m;
- 3) teren o dostępności ogólnej.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa  $\varnothing$  50 mm oraz gazowa  $\varnothing$  225 mm i  $\varnothing$  50 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej.

#### § 23. Teren elementarny P.G.1017.U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, usługi towarzyszące;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, nauka, w tym placówki badawcze, kultura, w tym biblioteka gminna, oświata, w tym przedszkole, szkolnictwo średnie i wyższe, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: jeden obiekt gastronomii, obsługa firm i klientów, turystyka;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schronisko dla nieletnich oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych;
- 5) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 6) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego, oznaczony na rysunku planu drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ulicy P.G.1051.KD.G na zabytek przy ul. Strzałowskiej 23 (kościół parafialny);
- 2) w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na zabytek przy ul. Strzałowskiej 23, w tym obiektów o wysokości przekraczającej 4 m,
  - b) zakazuje się wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 6) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - b) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - d) dachy strome symetryczne o głównych kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 8) maksymalna powierzchnia sali konsumpcyjnej w obiekcie gastronomii: 100 m<sup>2</sup>;
- 9) zakazuje się zastosowania na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych i placów blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 10) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;

- 11) ogrodzenia wzdłuż północnej granicy terenu, przy drodze publicznej dopuszcza się wyłącznie o wysokości poniżej 1,50 m;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 6;
- 13) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 14) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 15) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 16) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) 30 m od terenu P.G.1016.ZP, z wyjątkiem działki skrajnej od ulicy P.G.1055.KD.L,
  - b) 45 m od terenu P.G.1015.ZP,U,
  - c) 40 m od drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ulicy P.G.1051.KD.G z wyjątkiem działek skrajnych;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren P.G.1016.ZP;
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.G.1016.ZP,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany w terenie P.G.1016.ZP oznaczonym na rysunku planu 1.ZP,KP;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - c) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - e) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - f) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - g) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - h) gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - i) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - j) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - k) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
  - l) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - m) obiekty muzealne i wystawiennicze: nie mniej niż 1 m.p. na 10 widzów jednocześnie,
  - n) lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1017.U oraz w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1055.KD.L;
- 2) istniejąca sieć gazowa Ø 225 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;



- 3) istniejąca sieć wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) istniejące sieci na terenie P.G.1017.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 24. Teren elementarny P.G.1018.MW,U.**

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) na terenie 1.MW,U, oznaczonego na rysunku planu, w granicach istniejącego wydzielenia geodezyjnego, dopuszcza się zabudowę usługową;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie obiektów na posesji przy ul. Grochowej nr 1 na cele usług kultury, gastronomii, edukacji, pensjonatu, hotelu;
- 4) zakres usług – z wyłączeniem posesji przy ul. Grochowej nr 1 – zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku wraz z posesją, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Grochowej nr 1, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego, utrzymanie ceramicznego pokrycia,
  - b) zakazuje się nadbudowę i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji bryły budynku z wejściem frontowym i schodami zewnętrznymi, zachowanie bocznego wejścia z przedsionkiem ryglowym odstawionym do ściany szczytowej,
  - d) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji budynku z gzymsem cokołowym, opaskami okiennymi, pasami nadokiennymi, blendami nadokiennymi w ścianie kolankowej i widocznymi szczytowymi więzarami drewnianej więźby dachowej, odtworzenie tynkarskiego wykończenia elewacji budynku (nie dotyczy ryglowego przedsionka),
  - e) obowiązuje zachowanie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych oraz drewnianej stolarki okiennej czterodzielnej (dla części okien obowiązuje odtworzenie czterodzielnego symetrycznego podziału), odtworzenie otworów w ryglowych ścianach przedsionka,
  - f) obowiązuje wymiana balustrady przy wejściu głównym budynku,
  - g) zakazuje się ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - h) ustala się budowę dwóch nowych budynków, w układzie symetrycznym do zabytku, parterowych, z wysokim ceramicznym dwuspadowym dachem i poddaszem użytkowym, doświetlonym wystawkami od strony dziedzińca,
  - i) zakazuje się realizacji ogrodzenia pełnego, z elementów prefabrykowanych, utrudniających ekspozycję budynku z przestrzeni publicznych,
  - j) obowiązuje zachowanie i utrzymanie obsadzeń starodrzewem,
  - k) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 10 m nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) obowiązująca wysokość budynku na terenie 1.MW,U:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym, nie więcej niż 12 m lub,
  - b) 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 12 m;
- 8) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 35°;

- 9) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych, z wyłączeniem terenu 1.MW,U i obiektów na posesji przy ulicy Grochowej nr 1;
- 10) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 12) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 13) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnego podziału terenu posesji przy ulicy Grochowej nr 1;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1085.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy P.G.1052.KD.Z;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) restauracja, kawiarnia, bar: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) hotel, pensjonat: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - d) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1018.MW,U oraz w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1085.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 4) istniejące sieci na terenie P.G.1018.MW,U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

### § 25. Teren elementarny P.G.1019.MN,U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Grochowej nr 2, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu dwuspadowego z naczółkami,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji bryły budynku i elewacji frontowej szczytowej z parterowym ryzalitem,

- d) obowiązuje zachowanie liczby, rozstawu i kształtu otworów z podziałem symetrycznym okien,
  - e) dopuszcza się ocieplania elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia podstawowych elementów detalu – cokół z cegły licowej, gzyms;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Grochowej nr 3, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu dwuspadowego z naczółkami i ryzalitem frontowym nakrytym dachem trójspadowym, utrzymanie ceramicznego pokrycia,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie symetrycznej kompozycji bryły i elewacji budynku z dwukondygnacyjnym ryzalitem frontowym na planie półokręgu, z werandą wspartą na kolumnach,
  - d) obowiązuje zachowanie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych, odtworzenie symetrycznego podziału okien,
  - e) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 7) obowiązująca wysokość budynków 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w dachu, nie więcej niż do wysokości 13 m;
- 8) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 35°;
- 9) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1085.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1085.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

### § 26. Teren elementarny P.G.1020.ZD.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;

- 3) zakazuje się:
  - a) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - b) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - c) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności zmiany sposobu zagospodarowania, wycinki drzew i krzewów,
  - d) pogarszania stosunków wodnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% terenu elementarnego,
  - b) 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość altan i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia;
- 3) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych maksimum 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki ogrodniczej, nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) zakazuje się lokalizacji altan przy granicach działek ogrodniczych;
- 9) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 10) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji sieci inżynierskich i nasadzeń drzew.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1084.KD.D i P.G.1085.KD.D;
- 2) miejsca postojowe na potrzeby obsługi ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego, nie mniej niż 1 m.p. na 3 ogrody.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy.

## § 27. Teren elementarny P.G.1021.ZD.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;

- 3) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności zmiany sposobu zagospodarowania, wycinki drzew i krzewów,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - d) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejących cieków, uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji i eksploatacji;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% terenu elementarnego,
  - b) 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość altan i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia;
- 3) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych maksimum 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki ogrodniczej, nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 7) zakazuje się lokalizacji altan przy granicach działek ogrodniczych;
- 8) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 9) ustala się pasy technologiczne wzdłuż cieków wodnych, umożliwiające dojazd do cieków oraz ich konserwację i eksploatację;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu z wyjątkiem wydzielenia działek o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieków wodnych, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieków.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1067.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1104.KDW;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy głównej P.G.1051.KD.G wspólny dla terenu P.G.1021.ZD i P.G.1037.U;
- 3) ustala się dojazd i dojście do Strumienia Grzęziniec na terenie P.G.1022.ZP/WS;
- 4) miejsca postojowe na potrzeby obsługi ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego, nie mniej niż 1 m.p. na 3 ogrody.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej;
- 2) istniejący rów melioracyjny – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu i kanalizacji;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy.

## § 28. Teren elementarny P.G.1022.ZP/WS.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

## 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego Strumienia Grzęziniec;
- 3) zakazuje się:
  - a) zasypywania, przekształcania, zabudowy i kanalizacji Strumienia Grzęziniec,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) likwidowania zieleni przywodnej,
  - d) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów,
  - e) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - g) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu Strumienia Grzęziniec, uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji i eksploatacji;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – parku „Bystrzyk”, oznaczonego w rysunku planu, dla którego obowiązują:
  - a) przywrócenie historycznego zagospodarowania terenu związanego z turystyką i rekreacją,
  - b) utrzymanie ukształtowania terenu,
  - c) zakaz mikro i makroniwelacji,
  - d) zachowanie cennego drzewostanu,
  - e) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) małej architektury i miejsc piknikowych,
  - b) kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad ciekami wodnymi,
  - c) konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieków;
- 4) ustala się pasy technologiczne wzdłuż Strumienia Grzęziniec umożliwiające dojazd do cieków oraz jego konserwację i eksploatację;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) reklam;
- 6) teren zabytku – parku „Bystrzyk” wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

## 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wyłącznie podział gruntu związany z wydzieleniem działek o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieków, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieków;
- 2) ustala się dostęp ogólny terenu;
- 3) zakazuje się wewnętrznego grodzenia terenu.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1067.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1106.KDW;
- 2) dojazd i dojście dla obsługi cieków ustala się od ulicy P.G.1051.KD.G i ulicy P.G.1067.KD.D poprzez teren ogrodów działkowych P.G.1021.ZD.

## 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu Strumienia Grzęziniec;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m z pasem technicznym;

- 3) nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych odprowadzonych do Strumienia Grzęziniec z ulic: P.G.1051.KD.G, P.G.1052.KD.Z, P.G.1106.KDW;
- 4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy;
- 5) istniejąca kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,25 m i  $\varnothing$  0,16 m do likwidacji.

#### § 29. Teren elementarny P.G.1023.ZP,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) w terenach 1.ZP,U, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:
  - a) edukacji ekologicznej z bazą noclegową taką jak pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe,
  - b) opieki społecznej,
  - c) turystyki i rekreacji;
- 3) w terenach 1.ZP,U dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących:
  - a) gastronomii, takich jak restauracja, kawiarnia, cukiernia itd. z toaletami ogólnodostępnymi,
  - b) kultury,
  - c) służących obsłudze ciągu pieszo-rowerowego np. wypożyczalnia rowerów itp;
- 4) w terenach 1.ZP,U dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne, w każdym z budynków.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę pojedynczego drzewa, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 85% w granicach teren elementarnego,
  - b) 30% w granicach terenów 1.ZP,U.

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

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – parku „Bystrzyk”, oznaczonego w rysunku planu, dla którego:
  - a) obowiązuje przywrócenie historycznego zagospodarowania terenu oraz funkcji usługowej związanej z turystyką i rekreacją,
  - b) obowiązuje utrzymanie tarasowego ukształtowania terenu opadającego ku Strumieniowi Grzęziniec,
  - c) obowiązuje zakaz mikro i makroniwelacji,
  - d) obowiązuje zachowanie cennego drzewostanu,
  - e) obowiązuje zachowanie i odtworzenie elementów kompozycji założenia parkowego: alejek, nawierzchni brukowych, schodów,
  - f) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem terenów 1.ZP,U,
  - g) dopuszcza się na terenach 1.ZP,U budowę budynków na obrysie fundamentów dawnych willi dla pensjonariuszy;
- 3) istniejące drogi parkowe do zachowania o odtworzenia;
- 4) na terenach 1.ZP,U obowiązuje rekonstrukcja zabudowy i zagospodarowania terenu według dokumentacji archiwalnej:
  - a) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, lecz nie wyżej niż 12 m,
  - b) pokrycie budynków dachem stromym, wielospadowym,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni każdego terenu 1.ZP,U;
- 5) w jednym obiekcie usługowym dopuszcza się:
  - a) lokalizację wyłącznie jednego mieszkania o maksymalnej powierzchni użytkowej 45 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację maksymalnie 50 miejsc noclegowych;
- 6) zakazuje się:
  - a) przegradzania terenu,

- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnej parcelacji terenu;
- 2) ustala się dostęp publiczny terenu;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej P.G.1106.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak min. 3 m.p.),
  - f) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - g) schronisko młodzieżowe: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - h) baseny pływakie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1106.KDW;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,16 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1052.KD.Z i P.G.1106.KDW dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejące odpływy kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,25 m i  $\varnothing$  0,16 m z urządzeniem podczyszczającym do przebudowy i przeniesienia w ulicę P.G.1106.KDW.

**§ 30.** Teren elementarny P.G.1024.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) ochrona zdrowia,
  - b) opieka społeczna,
  - c) kultura,
  - d) turystyka i rekreacja,
  - e) edukacja ekologiczna z bazą noclegową taką jak pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe,
  - f) gastronomia taka jak restauracja, kawiarnia, cukiernia, itd., obiekty z toaletami ogólnodostępnymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.



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

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – parku „Bystrzyk”, oznaczonego w rysunku planu, dla którego obowiązują:
  - a) przywrócenie historycznego zagospodarowania terenu oraz funkcji usługowej związanej z turystyką i rekreacją,
  - b) utrzymanie tarasowego ukształtowania terenu,
  - c) zakaz mikro i makroniwelacji, z wyjątkiem budowy w granicach ustalonych linii zabudowy,
  - d) zachowanie cennego drzewostanu,
  - e) zachowanie i odtworzenie: nawierzchni brukowych, schodów;
- 3) zakazuje się na terenie zabytku, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy limitowana wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 8) ustala się ochronę budowli ochronnej – wolno stojącego schronu;
- 9) dopuszcza się:
  - a) nadbudowę schronu,
  - b) likwidację schronu pod warunkiem wykonania nowego obiektu w innym terenie, na obszarze objętym planem miejscowym, o nie mniejszych parametrach i nie mniejszej pojemności;
- 10) teren zabytku – parku „Bystrzyk” wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

### 3. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1800 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się dostęp publiczny terenu zabytku.

### 4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z dróg wewnętrznych P.G.1087.KDW i P.G.1106.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak min. 3 m.p.),
  - f) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - g) schronisko młodzieżowe: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - h) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - i) szpitale, kliniki: co najmniej 1 m.p. na 3 łóżka.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1024.U oraz ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1087.KDW, P.G.1106.KDW;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1052.KD.Z, P.G.1087.KDW i P.G.1106.KDW dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpornego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1024.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 31.** Teren elementarny P.G.1025.U,MZ.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: kultura, w tym biblioteka gminna, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, turystyka;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, internat, dom zakonny, dom rencistów, schronisko, dom parafialny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu posesji przy ul. Pokoju 1;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4a i 4b;
- 4) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanych działkach przy ulicy P.G.1054.KD.L, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek główny i gospodarczy przy ul. Strzałowskiej nr 24, dla której obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z detalem ceglany i płaszczyznami tynkowanymi,
  - d) zachowanie wystroju elewacji frontowych i bocznych budynków – cokołu i detalu z cegły licowej: opaski okienne i drzwiowe, gzymsy międzykondygnacyjne, pasy podokienne,
  - e) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym okien,
  - f) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawny budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej nr 25, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji budynku z ryzalitami i wystawką na osi frontowej,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z fakturą i detalem ceglany – nadproża okienne, blendy, gzyms nad wejściem głównym, profilowane ościeża drzwi, naroża ryzalitów ceramiczne z motywem roślinnym, bonie narożne, gzyms koronujący wystawki,
  - f) zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem dwu- i cztero-dzielnym,
  - g) zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej,
  - i) zmiany struktury wnętrza, wszelkie naprawy oraz modernizacje zewnętrzne i wewnętrzne wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 4) nakazuje się utrzymanie ogrodzenia frontowego posesji Strzałowska 25;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku wraz z posesją, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa przy ul. Pokoju 1, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego z naczółkami, odtworzenie ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,

- c) utrzymanie symetrycznej kompozycji bryły budynku z ryzalitami frontowym i tylnym, nakrytymi dachami dwuspadowymi,
  - d) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z narożnymi pilastrami i gzymsem koronującym, odtworzenie tynkowanej powierzchni budynku z boniowaniem słupów werandy,
  - e) zachowanie wejścia głównego w ryzalicie wschodnim budynku,
  - f) zachowanie i odtworzenie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych oraz drewnianej stolarki okiennej z jednakowym podziałem symetrycznym, odtworzenie otworów werandy pomiędzy słupami boniowanymi,
  - g) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - h) zakaz stosowania ogrodzenia pełnego, z elementów prefabrykowanych, utrudniających ekspozycję budynku z przestrzeni publicznych;
- 6) na działce przynależnej zabudowie przy ul. Pokoju 1:
    - a) dopuszcza się budowę garażu lub pomieszczeń gospodarczych wyłącznie we wschodniej części działki,
    - b) garaż lub pomieszczenia gospodarcze wyłącznie parterowe z dachem czterospadowym;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 8) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 9) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.G.1052.KD.Z na zabytek przy ul. Pokoju 1;
  - 10) w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”:
    - a) nakaz niezbędnej wycinki drzew w celu z ekspozycji zabytku przy ul. Pokoju 1,
    - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w sposób zakłócający widok z terenu P.G.1052.KD.Z na zabytek przy ul. Pokoju 1,
    - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych;
  - 11) budynki realizowane na działkach położonych przy ulicy P.G.1052.KD.Z w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków położonej przy ul. Pokoju 1:
    - a) wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
    - b) wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 13 m,
    - c) maksymalnej długości elewacji frontowej: 18 m,
    - d) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe);
  - 12) maksymalna wysokość budynków:
    - a) 13 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem nowych obiektów na działce nr 2/12,
    - b) 5 m, budynek parterowy na działce nr 2/12;
  - 13) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
  - 14) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20°, maksimum 35°;
  - 15) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
  - 16) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
  - 17) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
  - 18) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
  - 19) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1054.KD.L i ulicy P.G.1066.KD.D;
- 2) istniejący dojazd do budynku przy ul. Pokoju 1 od ulicy P.G.1052.KD.Z (ul. Pokoju) do zachowania;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

- a) usługi – nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- c) biura, urzędy, poczty, banki: nie mniej niż 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
- e) motele: nie mniej niż 1 na 1 pokój,
- f) internat, schronisko młodzieżowe: nie mniej niż 1 m.p. na 10 łóżek,
- g) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak min. 3 m.p.),
- h) przychodnie i gabinety lekarskie: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
- i) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
- j) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1025.U,MZ oraz ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1054.KD.L, P.G.1066.KD.D;
- 2) istniejąca sieć gazowa Ø 200 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1025.U,MZ – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach: P.G.1052.KD.Z i P.G.1066.KD.D dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego.

#### § 32. Teren elementarny P.G.1026.U,MZ.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: kultura, w tym biblioteka gminna, oświata, szkolnictwo, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, turystyka;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, internat, dom zakonny, dom rencistów, schronisko, dom parafialny.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę pojedynczego drzewa, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4a i 4b;
- 4) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej 26, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dwuspadowego dachu z wystawką i lukarnami,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji budynku,

- d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem symetrycznym,
- e) dopuszcza się ocieplanie zewnętrzne;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej 27, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego, utrzymanie ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku, wejścia frontowego ze schodami zewnętrznymi,
  - d) zachowanie i utrzymanie wystroju elewacji budynku – kamienny cokół z pasem cegły licowej, opaski okienne i drzwiowe, gzymsy koronujące, odtworzenie oryginalnego wystroju tynkarskiego budynku – zdjęcie narzutu tynkowego i odtworzenie jasnego tynku z boniowaniem,
  - e) zachowanie i utrzymanie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych z czterodzielnym symetrycznym podziałem oraz otworu drzwiowego z drzwiami i nadświetlem,
  - f) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie obsadzeń starodrzewem posesji przy ul. Strzałowskiej 27;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość budynków: 13 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 9) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20°, maksimum 35°;
- 10) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 12) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1054.KD.L, także poprzez tereny P.G.1069.ZP i P.G.1077.ZP,KS;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi – nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) biura, urzędy, poczty, banki: nie mniej niż 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - e) motele: nie mniej niż 1 na 1 pokój,
  - f) internat, schronisko młodzieżowe: nie mniej niż 1 m.p. na 10 łóżek,
  - g) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak min. 3 m.p.),
  - h) przychodnie i gabinety lekarskie: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - i) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - j) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1026.U,MZ oraz ulicy P.G.1054.KD.L;
- 2) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;

- 3) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  200 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 6) istniejące sieci na terenie P.G.1026.U,MZ – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 33. Teren elementarny P.G.1027.UO.**

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa oświaty;
- 2) dopuszczalny zakres usług: szkolnictwo podstawowe i gimnazjum, biblioteka publiczna, edukacja;
- 3) w nowym obiekcie dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę pojedynczego drzewa, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 60 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10,5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 30%;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami;
- 6) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 7) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) część terenu w obszarze dawnego nawsia (wjazd na teren szkoty) wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu od ulic: P.G.1054.KD.L i P.G.1066.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) szkoty podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - b) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1027.UO oraz w ulic: P.G.1054.KD.L, P.G.1066.KD.D;
- 2) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  225 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;

- 3) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 5) istniejące sieci na terenie P.G.1027.UO – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 34.** Teren elementarny P.G.1028.ZP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) pojedyncze drzewa proponowane do ochrony w formie pomnika przyrody – oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytkowego nieczynnego cmentarza przy ul. Pokoju, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie granic wskazanych na rysunku planu,
  - b) odtworzenie kompozycji alejek i kwater,
  - c) zachowanie elementów wyposażenia cmentarnego z budową obiektu pomnikowego na miejscu dawnej kaplicy;
- 3) dopuszczalna forma użytkowania: park, lapidarium;
- 4) zakazuje się:
  - a) zmiany kompozycji istniejącego zespołu zieleni urzędzonej,
  - b) lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) realizacji sieci inżynierskich, ścieżek i innych obiektów zagospodarowania terenu w sposób mogący powodować uszkodzenia drzew proponowanych do ochrony w formie pomników przyrody,
  - d) lokalizacji wolno stojących reklam;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i jednego pomnika;
- 6) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych, bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 7) ogranicza się formę pomnika, lokalizowanego w ramach lapidarium, do kompozycji eksponującej zachowane elementy urządzenia terenu, pochodzące sprzed 1950 r.;
- 8) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) teren o dostępności ogólnej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd do terenu z ulicy P.G.1052.KD.Z.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna sieć kablowa 0,4 kV i wodociągowa  $\varnothing$  110 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu w alejkach cementarnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

#### § 35. Teren elementarny P.G.1029.UK.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury – obiekt kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się mikro i makroniwelacji;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – kościół parafialny przy ul. Strzałowskiej 23, dla której:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje zakaz zmiany elewacji w cegle licowej, wykrojów i detalu otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) obowiązuje zakaz zmiany formy wieży, materiału i struktury więźby dachowej i hełmu,
  - e) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu z zachowaniem typu oraz wymiaru dachówki ceramicznej ze wskazaniem zachowania części pokrycia materiałem autentycznym, zachowanie i naprawy pokrycia wieży,
  - f) dopuszcza się zlokalizowanie stacji bazowej telefonii komórkowej z antenami umieszczonymi w przestrzeni drewnianego zamknięcia otworów okiennych,
  - g) zmiany stanu istniejącego zgodnie z zaleceniami organu ds. ochrony zabytków;
- 3) ustala się dominantę przestrzenną w formie wieży kościelnej, oznaczoną na rysunku planu;
- 4) zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni z dopuszczeniem wycinki drzew, których wysokość przekracza wysokość nawy głównej kościoła;
- 5) zakazuje się od strony południowej i południowo-wschodniej:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) dokonywania nowych nasadzeń drzew i wysokich krzewów;
- 6) mała architektura realizowana wyłącznie z materiałów naturalnych, bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 7) ogrodzenie ustala się wyłącznie ażurowe;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 10) prace ziemne realizowane wyłącznie metodami archeologicznymi, z wyjątkiem usuwania awarii infrastruktury;
- 11) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

##### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się zmiany granic działki oraz wtórnego podziału terenu.

##### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu od ulicy G.1054.KD.L;



- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: kościoły, kaplice – nie mniej niż 1 m.p. na 10 miejsc siedzących;
- 3) miejsca postojowe dla terenu P.G.1029.UK lokalizuje się w granicach terenu P.G.1073.ZP/KP;
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe dla terenu P.G.1029.UK w granicach terenu P.G.1077.ZP,KS.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1054.KD.L.

#### § 36. Teren elementarny P.G.1030.UZ.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa zdrowia i opieki społecznej.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uciążliwość wynikająca z charakteru działalności nie może przekraczać 80% dopuszczalnej wielkości normowej na granicy terenu elementarnego;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków przy ul. Strzałowskiej 22 – budynek 1, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dwuspadowego dachu z naczółkami i wystawkami,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem symetrycznym;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawny budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej 22 – budynek 2, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu czterospadowego dachu z obszernym okapem i „wolim okiem” we frontowej połaci,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu i kształtu otworów okien, utrzymanie i odtworzenie w parterze podziału symetrycznego czterodzielnego okien;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytków, ujętych w ewidencji zabytków i wskazanych do wpisu do rejestru – d. schrony przeciwlotnicze (budynek 3, 5) przy ul. Strzałowskiej 22 –, dla których obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu z obszernym okapem,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu i kształtu otworów okien,
  - e) zachowanie faktury elewacji, zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - f) adaptacje, naprawy oraz modernizacje zewnętrzne wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków,

- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawna kaplica i prosektura (budynek 4) przy ul. Strzałowskiej 22, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji budynku, wielobocznego ryzalitu z przyporami,
  - d) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi, zachowanie i utrzymanie podziału okien i drzwi z nadświetlami,
  - e) zachowanie i utrzymanie schodów zewnętrznych w układzie symetrycznym z tarasami oraz ich kamiennych murów i metalowych balustrad,
  - f) zachowanie i utrzymanie dojazdu z nawierzchnią brukową i obsadzenia otaczającego budynek,
  - g) projekty adaptacji, naprawy oraz modernizacje zewnętrzne i wewnętrzne wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 6) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – budynek szpitalny (budynek 6) przy ul. Strzałowskiej 22, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu dwuspadowego z lukarnami i obszernym okapem,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji budynku z ryzalitem głównym – dawnym podjazdem do wejścia frontowego oraz pozostałymi ryzalitami na planie wielobocznym,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie elewacji tynkowanej i z cegły licowej, detalu ceglanego – nadproża okienne, faktura cokołu, gzyms wieńczący,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem dwudzielnym i szczeblinami,
  - g) zakaz ocieplania elewacji budynku od strony zewnętrznej,
  - h) projekty adaptacji, zmiany struktury wnętrza, wszelkie naprawy oraz modernizacje zewnętrzne i wewnętrzne wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 7) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – altana widokowa (obiekt 6) przy ul. Strzałowskiej 22, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu altany,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i ryglowej konstrukcji na wielobocznej podmurówce,
  - d) zachowanie i utrzymanie balustrady pełnej z desek,
  - e) utrzymanie ekspozycji z altany na rozlewisko Odry,
  - f) wszelkie naprawy oraz modernizacje oraz zagospodarowanie terenu w strefie ekspozycji na Odrę wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 8) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków przy ul. Strzałowskiej 22 – wyznaczony obszar szpitala, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie i utrzymanie kompozycji rozplanowania ciągów wewnętrznych pieszo-jezdnych, nawierzchni brukowych,
  - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
  - c) zachowanie i utrzymanie kompozycji i składu gatunkowego dawnego parku,
  - d) zachowanie i utrzymanie ogrodzenia frontowego zespołu szpitalnego,
  - e) projekty adaptacji, zmiany zagospodarowania terenu, wszelkie naprawy oraz modernizacje na wyznaczonym terenie wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 11) maksymalna wysokość budynków: 13 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 12) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 13) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyłączeniem budynków: 75 m n.p.m.;
- 14) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 15) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 5. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się parcelacji terenu zabytku (obszar szpitala);
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 9000 m<sup>2</sup>;

- 3) minimalna szerokość frontu działek budowlanych:
  - a) 48 m od ulicy P.G.1054.KD.L,
  - b) 140 m od ulicy P.G.1055.KD.L;
- 4) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1054.KD.L i P.G.1055.KD.L;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) przychodnie i gabinety lekarskie - nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) szpitale, kliniki: nie mniej niż 1 m.p. na 3 łóżka,
  - c) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1030.UZ oraz w ulicach: P.G.1054.KD.L, P.G.1055.KD.L, P.G.1064.KDW;
- 2) istniejące wolno stojące stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa gazu drugiego stopnia – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) istniejące sieci na terenie P.G.1030.UZ – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

### § 37. Teren elementarny P.G.1031.U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, kultura, sport i rekreacja, turystyka;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne, w każdym z budynków w ramach jednej inwestycji.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki wartościowego drzewostanu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.G.1055.KD.L na dolinę rzeki Odry;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: parterowe, nie więcej niż 7 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) na terenach parkingów naziemnych nasadzenia wysokich krzewów;
- 7) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy P.G.1055.KD.L: 0,7 m;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 10) proponuje się urządzenie terenu zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej łącznie z fragmentami terenu P.G.1032.ZP,US.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych: 50 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury, kluby: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - f) schronisko młodzieżowe: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - g) baseny pływakie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1055.KD.L.

### § 38. Teren elementarny P.G.1032.ZP,US.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona i rekreacja;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, naziemnych urządzeń sportowych oraz – wyłącznie na terenie 4.ZP,US, oznaczonym na rysunku planu – parkingu dla samochodów osobowych i jednego obiektu dla obsługi naziemnych urządzeń sportowych.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - c) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności, wycinki drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.G.1055.KD.L na dolinę rzeki Odry;
- 3) na terenie 1.ZP,US, oznaczonego na rysunku planu zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych zakłócających widok na dolinę rzeki Odry,
  - b) wprowadzania zwartych nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) na terenie 1.ZP,US, bezpośrednio wzdłuż ulicy P.G.1055.KD.L dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów w celu otwarcia widokowego na dolinę rzeki Odry;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy P.G.1055.KD.L: 0,7 m;
- 6) dopuszczalna forma użytkowania:
  - a) zieleni osiedlowa, zieleni towarzysząca zabudowie usługowej, ścieżka zdrowia,
  - b) zieleni osiedlowa, zieleni towarzysząca zabudowie usługowej, ścieżka zdrowia oraz – wyłącznie na terenach 2.ZP,US i 3.ZP,US, oznaczonych na rysunku planu – boiska do gier, korty tenisowe;

- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, konstrukcji oporowych, naziemnych urządzeń sportowych i jednego parterowego obiektu dla obsługi naziemnych urządzeń sportowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy 12 m<sup>2</sup>;
- 8) lokalizację obiektu obsługi naziemnych urządzeń sportowych dopuszcza się wyłącznie na terenie 4.ZP,US;
- 9) maksymalna wysokość obiektu dla obsługi naziemnych urządzeń sportowych: 3,5 m liczonej do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 10) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 12) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu 1.ZP,US;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenie 2.ZP,US: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się ogólną dostępność terenu 1.ZP,US.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu z ulic P.G.1055.KD.L, P.G.65.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: małe obiekty sportu i rekreacji – co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – do zachowania do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach P.G.1063.KD.D, P.G.1057.KD.D, P.G.1100.KP oraz Światowida, Lipowa.

### § 39. Teren elementarny P.G.1033.MW,U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie istniejącego budynku położonego przy ulicy Strzałowskiej 16 i terenu przynależnego zabudowie, na cele mieszkalnictwa zbiorowego, w tym schroniska, internatu, domu studenckiego itp.;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, rozbudowy.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Strzałowskiej 13, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,

- c) utrzymanie kompozycji symetrycznej elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej budynku – opaski i płytciny okienne, opaski drzwiowej, gzyms międzykondygnacyjny i koronujący,
  - f) zachowanie jednolitego wykończenia i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien,
  - g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej (nie dotyczy elewacji bocznych i tylnej);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6;
  - 7) na działce nr 5/26 obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
    - a) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
    - b) wysokość budynku 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15,5 m,
    - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynku, w poszczególnych kondygnacjach,
    - d) dach płaski;
  - 8) maksymalna wysokość budynków, z wyjątkiem budynku na działce nr 5/26: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13 m;
  - 9) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z wyjątkiem budynku na działce nr 5/26;
  - 10) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
  - 11) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 12) zachowuje się syrenę miejskiego systemu alarmowego;
  - 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
  - 14) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu, z wyjątkiem parcelacji wskazanej na rysunku planu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1054.KD.L drogi wewnętrznej P.G.1090.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) internat, schronisko młodzieżowe: nie mniej niż 1 m.p. na 10 łóżek,
  - c) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1054.KD.L, P.G.1090.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

#### § 40. Teren elementarny P.G.1034.MW,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych realizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy terenie P.G.1073.ZP/KP nakazuje się lokalizację usług;
- 3) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;

- 4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;  
2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawna willa/pensjonat przy ul. Strzałowskiej 33, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu dwuspadowego z naczółkami, ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji wszystkich elewacji budynku,
  - d) zachowanie bryły budynku z ryzalitem na elewacji frontowej południowej, zachowanie formy ryzalitu – murowanego parteru z arkadowym podcieniem, ryglowych werand na piętrach i balkonem w kondygnacji poddasza,
  - e) zachowanie wejścia głównego – ryglowy ganek ze schodami zewnętrznymi z dachem trójspadowym,
  - f) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej (nie dotyczy otynkowanego cokołu) z wystrojem sztukatorskim – płyciny z motywem roślinnym, opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, pasy międzykondygnacyjne, odtworzenie kolorystyki detalu,
  - g) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi, zachowanie i utrzymanie drewnianej stolarki okiennej raz stolarki okiennej werand, odtworzenie okien z podziałem symetrycznym,
  - h) zachowanie i utrzymanie stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej drzwi wejściowych, restauracja drzwi frontowych,
  - i) zakaz ocieplania elewacji budynku,
  - j) szczegółowe warunki prac konserwatorskich, w tym zmian stanu istniejącego zgodnie z zaleceniami organu ds. ochrony zabytków;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa/pensjonat przy ul. Strzałowskiej 31, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie bryły i kompozycji elewacji budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego w ryzalicie elewacji szczytowej,
  - e) odtworzenie detalu tynkowego wszystkich elewacji budynku – płyciny okienne i gzymsy, opaski okienne, ryzalitu, odtworzenie kolorystyki i wykończenia tynkowego wszystkich elewacji,
  - f) zachowanie liczby, jednolitego wykroju i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien, zachowanie i utrzymanie okien ryzalitu wejściowego,
  - g) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej budynku;
- 4) ustala się zachowanie i utrzymanie fragmentu nawierzchni brukowej przy wejściu do budynku przy ul. Strzałowskiej 31;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej 36, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego, utrzymanie ceramicznego pokrycia,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy (z wyjątkiem lukarn) i dobudowy (nie dotyczy elewacji tylnej),
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji frontowej i szczytowych budynku, wejścia frontowego ze schodami zewnętrznymi,
  - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju elewacji budynku – opaski okienne i drzwiowe, gzyms podokienny i wieńczący,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych z czterodzielnym symetrycznym podziałem oraz drzwi frontowych,
  - f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi lub analogicznymi do istniejących lukarnami z rozmieszczeniem symetrycznym do osi wejściowej;

- 6) obowiązuje zachowanie i utrzymanie obsadzeń starodrzewem posesji przy ul. Strzałowskiej 36;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 9) budynki mieszkalne realizowane na działkach położonych przy drodze P.G.1089.KDW w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków położonej przy ul. Strzałowskiej 33:
  - a) wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - b) wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 13 m,
  - c) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 40° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
  - d) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu: 190 m<sup>2</sup>;
- 10) budynki realizowane na działkach położonych przy terenie P.G.1073.ZP/KP i ulicy P.G.1054.KD.L w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków znajdującej się w sąsiedztwie:
  - a) wolno stojące, o maksymalnej szerokości frontów budynków 17 m,
  - b) wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
  - c) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
  - d) głównych kalenicach dachu równoległych do obowiązującej linii zabudowy,
  - e) elewacja frontowa od strony terenu P.G.1073.ZP/KP i ulicy P.G.1054.KD.L bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 11) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m;
- 12) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 13) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 14) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 15) na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 16) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenach oznaczonych na rysunku planu, na których zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 17) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 18) dopuszcza się, na działce nr 15/18 z obrębem 3091 sytuowanie garaży bezpośrednio przy granicy historycznego podziału własnościowego, oznaczonego na rysunku planu;
- 19) ściana zewnętrzna garażu sytuowanego bezpośrednio przy granicy historycznego podziału własnościowego, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.G.1073.ZP/KP: 25 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne i teren P.G.1073.ZP/KP:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.G.1073.ZP/KP lub drogę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1054.KD.L i P.G.1066.KD.D oraz z dróg wewnętrznych P.G.1088.KDW i P.G.1089.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1054.KD.L, P.G.1066.KD.D, P.G.1088.KDW, P.G.1089.KDW;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejąca sieć gazowa Ø 225 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 41.** Teren elementarny P.G.1035.KS.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod parking.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1066.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

odprowadzenie wód deszczowych, po podczyszczeniu (piaskownik, separator), do projektowanej kanalizacji deszczowej Ø 0,3 m w ulicy P.G.1066.KD.D.

**§ 42.** Teren elementarny P.G.1036.ZD.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
- 3) zakazuje się:
  - a) działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych,
  - b) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu, w tym budowy altan, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu Strumienia Grzęziniec, uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu jego konserwacji i eksploatacji,

- 4) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% terenu elementarnego;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) maksymalna wysokość altan i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia obiektu;
- 3) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych maksimum 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki ogrodniczej, nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) reklam,
  - c) altan przy granicach działek ogrodniczych;
- 8) tymczasowe istniejące zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu, z wyjątkiem wydzielenia działki o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż Strumienia Grzęziniec, stanowiącej dojazd i dojście do cieku oraz umożliwiającej prowadzenie konserwacji i eksploatacji cieku.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1052.KD.Z;
- 2) ustala wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 1 m.p. na 3 ogrody;
- 3) miejsca postojowe na potrzeby obsługi ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4;
- 4) dopuszcza się realizację 30% zbilansowanej ilości miejsc postojowych na terenie P.G.1075.U.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.

## § 43. Teren elementarny P.G.1037.U.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, kultura, handel artykułami ogrodniczymi, sport, rekreacja;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejącego cieku, uniemożliwiających dostęp do cieku w celu konserwacji i eksploatacji;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków oraz obiektów tymczasowych: parterowe, nie więcej niż 4,5 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków: 9 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 30%;
- 5) zakazuje się zastosowania na elewacjach budynków blachy falistej lub materiałów blachopodobnych;
- 6) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 9) proponuje się zagospodarowanie terenu 1.U oznaczonego na rysunku planu na cele zieleni urządzonej z oczkiem wodnym (na przykład zbiornik retencyjny) oraz urządzeniami sportu i rekreacji.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu, z wyjątkiem wydzielenia działki drogowej w części północnej terenu i działki dla obsługi ciek.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1051.KD.G;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy głównej P.G.1051.KD.G wspólny dla terenu P.G.1021.ZD i P.G.1037.U;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu i dojścia do ciek, poprzez teren P.G.1038.KSP,U, wyłącznie dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji ciek;
- 4) wskaźniki zaspokożenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) restauracje, kawiarnie, bary: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) baseny pływakie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - d) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów): co najmniej 2 m.p. na 1 kort.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1051.KD.G;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1051.KD.G dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący rów melioracyjny – do zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## § 44. Teren elementarny P.G.1038.KSP,U.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych i gazu płynnego z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: handel detaliczny, gastronomia, obiekty obsługi pojazdów takie jak: myjnia, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;

- 2) zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 8 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 40%;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 20° do 30°;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 6) w zabudowie realizowanej wzdłuż drogi publicznej nakazuje się zastosowanie na elewacjach ekspozycyjnych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 7) w zabudowie realizowanej wzdłuż drogi publicznej zakazuje się zastosowania na elewacjach ekspozycyjnych od strony drogi publicznej blachy falistej lub materiałów blachopodobnych;
- 8) na terenach parkingów naziemnych nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

bezpośredni dostęp wydzielanych działek do drogi P.G.1104.KDW.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1038.KD.G;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) stacje paliw: nie mniej niż 5 m.p.,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) restauracje, kawiarnie, bary: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) myjnie samochodowe: nie mniej niż 2 m.p. na 1 stanowisko do mycia,
  - e) warsztaty pojazdów mechanicznych: nie mniej niż 3 m.p. na 1 stanowisko naprawcze.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1051.KD.G, P.G.1104.KDW;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach P.G.1051.KD.G, P.G.1104.KDW dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego.

## § 45. Teren elementarny P.G.1039.U.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultura, usługi kultu religijnego, oświata, szkolnictwo średnie i wyższe, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, obsługa firm i klientów, handel, gastronomia, turystyka, sport, rekreacja;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schronisko dla nieletnich oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, sport, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

## 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 40%;
- 3) wysokość budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym czwarta w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 15,5 m;
- 4) budynki usługowe i zamieszkania zbiorowego kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 6) zakazuje się zastosowania na elewacjach eksponowanych od strony ulicy P.G.1051.KD.G blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 9) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 10) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

## 4. Ustalenia zasad parcelacji:

szerokość działki od strony ulicy P.G.1051.KD.G wyznaczona liniami rozgraniczającymi teren.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej P.G.1104.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) schronisko młodzieżowe, internat: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - f) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - g) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 lokal,
  - h) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - i) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - k) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - l) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - m) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - n) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - o) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - p) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - r) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - s) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
  - t) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1051.KD.G, P.G.1104.KDW;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach P.G.1051.KD.G, P.G.1104.KDW dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego.

#### § 46. Teren elementarny P.G.1040.U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultura, usługi kultu religijnego, oświata, szkolnictwo średnie i wyższe, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, obsługa firm i klientów, handel, gastronomia, turystyka, sport;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schronisko dla nieletnich oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna szkoła zawodowa – budynek główny przy ul. Strzałowskiej 9, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakazuje się nadbudowy z dopuszczeniem rozbudowy od strony szczytu południowo-wschodniego budynku,
  - c) utrzymuje się kompozycję elewacji frontowej budynku,
  - d) obowiązuje zachowanie wejścia frontowego do budynku i wejścia w elewacji szczytowej do klatki schodowej,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglanym – nadproża okienne, gzyms międzykondygnacyjny i koronujący, lizeny, odtworzenie ceglanego lica cokołu w elewacji tylnej,
  - f) obowiązuje zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem sześciokrotnym,
  - g) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) rozbudowę od szczytu wschodniego, dopuszcza się wyłącznie przy zachowaniu zasady symetrycznej kompozycji bryły i elewacji z osią symetrii na wejściu frontowym,
  - i) obowiązuje zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej,
  - j) zagospodarowanie terenu od strony ulicy P.G.1054.KD.L zielenią urządzoną,
  - k) ustala się niezakłócony widok na zabytek z ciągu widokowego ulicy P.G.1054.KD.L;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna szkoła zawodowa – budynek gospodarczy przy ul. Strzałowskiej 9, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji budynku,
  - d) obowiązuje zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglanym – nadproża okienne, blendy,
  - f) obowiązuje zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem sześciokrotnym,

- g) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) obowiązuje zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 83, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym, zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej,
  - d) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - e) zachowanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej: cokołu, gzymsów, płyt z motywem roślinnym i opasek okiennych,
  - f) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy Światowida 84, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czterodzielnym, ze śłemeniem i słupkiem; zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej,
  - d) zachowanie i restauracja stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
  - e) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej z wejściem głównym,
  - f) utrzymanie i przywrócenie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsów, płyt, opasek okiennych i drzwiowych oraz boniowania w kondygnacji parteru,
  - g) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 9) budynki na froncie działki przy ul. Światowida realizowane w typie zabudowy o następujących cechach:
- a) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - b) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - d) elewacja frontowa od ulicy Światowida bez załamań płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 10) maksymalna wysokość budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy na działkach położonych przy ulicy Światowida: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15,5 m;
- 11) budynki realizowane na działce nr 5/20 parterowe, w typie zabudowy budynku gospodarczego przy ul. Strzałowskiej 9;
- 12) istniejący budynek oznaczony na rysunku planu przeznaczony do likwidacji;
- 13) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 14) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1054.KD.L i ulicy Światowida, przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),

- c) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
- e) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
- f) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- g) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
- h) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
- i) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
- j) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
- k) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
- l) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
- m) obiekty muzealne i wystawiennicze: nie mniej niż 1 m.p. na 10 widzów jednocześnie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1040.U oraz w ulicach: P.G.1054.KD.L, Światowida;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1040.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1054.KD.L i ulicy Światowida dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w terenie elementarnym.

#### § 47. Teren elementarny P.G.1041.MW/E,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, stacja transformatorowa;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2a i 2b;
- 2) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 93, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu budynku,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej,
  - d) utrzymanie gabarytu i kształtu pojedynczej wystawki w dachu od strony frontowej na osi budynku,



- e) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie i odtworzenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
  - f) utrzymanie wykroju drzwi frontowych z nadświetlem i opaską drzwiową oraz schodów zewnętrznych, utrzymanie stolarki drzwiowej,
  - g) utrzymanie cokołu z cegły licowej z gzymsem,
  - h) utrzymanie i odtworzenie detalu elewacji frontowej: gzymsu koronującego międzykondygnacyjnego, gzymsów parapetowych i płytyn,
  - i) zakaz ocieplenia elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
  - j) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 96, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i odtworzenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
  - d) utrzymanie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsów, opasek, płytyn, zakaz powiększania okien w ścianie kolankowej poddasza,
  - e) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej (nie dotyczy elewacji szczytowych i tylnej);
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 97, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie w elewacji frontowej: ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitego podziału symetrycznego stolarki okiennej, czteropolowego ze śłemeniem i słupkiem pozornym, w kolorze białym. Ustalenie nie dotyczy stolarki lokalu użytkowego, którego wymiary otworu i podziały stolarki należy dostosować do układu detalu całej elewacji,
  - d) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej: z cokołem; gzymsami: międzykondygnacyjnym, podokiennymi, nadokiennymi i opaskami okiennymi, gzymsem koronującym z okienkami w ścianie kolankowej poddasza,
  - e) zachowanie wykroju drzwi frontowych z nadświetlem oraz drzwi wewnętrznych – restauracja stolarki drzwi frontowych,
  - f) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej (nie dotyczy elewacji szczytowych i tylnej);
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Strzałowskiej 3, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku, kształtu dachu i ceramicznego pokrycia dachu,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku,
  - d) obowiązuje zachowanie i odtworzenie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej budynku –płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, międzykondygnacyjny i koronujący ze wspornikami, odtworzenie wykończenia tynkowego frontu – cokół, parter, trzy środkowe osie okienne i pas podokapowy oraz zachowanie ceglanego wykończenia frontu powyżej parteru,
  - e) obowiązuje zachowanie liczby, jednolitego wykroju i kształtu otworów okien i drzwi, zachowanie i odtworzenie stolarki okiennej z podziałem symetrycznym w elewacji frontowej, wymiana drzwi frontowych o formie nawiązującej do historycznej,
  - f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji frontowej i bocznej od strony zewnętrznej (nie dotyczy elewacji tylnej),
  - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi;
- 6) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Strzałowskiej 4, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku, wejścia do lokalu usługowego i przyziemia,
  - e) zachowanie i odtworzenie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej budynku – opaski okienne i drzwiowe, płyciny okienne, gzymsy podokienne i międzykondygnacyjne, odtworzenie na pierwotnej wysokości (nad otworami w ścianie kolankowej) gzymsu koronującego ze wspornikami (forma podobna do gzymsu w budynku nr 3), odtworzenie wykończenia tynkowego frontu z boniowaniem,

- f) zachowanie jednolitego wykończenia i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego i kolorystyki okien,
  - g) wymiana drzwi frontowych o formie nawiązującej do historycznej z zachowaniem i restauracją nadświetla,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej (nie dotyczy elewacji bocznej i tylnej);
- 7) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Strzałowskiej 5, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku, wejścia do przyziemia,
  - e) zachowanie i odtworzenie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej budynku – opaski i płyciny okienne, gzymsy podokienne i międzykondygnacyjne, odtworzenie gzymsu koronującego ze wspornikami wydzielającego kondygnację poddasza (forma podobna do gzymsu w budynku Strzałowska nr 3, odtworzenie kolorystyki i wykończenia tynkowego frontu z boniowaniem parteru,
  - f) zachowanie jednolitego wykończenia i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego i kolorystyki okien,
  - g) wymiana drzwi frontowych o formie nawiązującej do historycznej z zachowaniem i restauracją nadświetla,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej (nie dotyczy elewacji bocznej i tylnej);
- 8) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Strzałowskiej 7, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku i wejścia do lokalu usługowego,
  - e) zachowanie i uzupełnienie detalu elewacji frontowej budynku – opaski i płyciny okienne, gzymsy podokienne, międzykondygnacyjne i koronującego, odtworzenie kolorystyki i wykończenia tynkowego frontu i elewacji bocznej,
  - f) zachowanie jednolitego wykończenia i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien,
  - g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej (nie dotyczy elewacji bocznej i tylnej);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 11) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
- a) budynki usytuowane na froncie działki,
  - b) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - c) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - d) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - e) elewacja frontowa od ulicy Światowida i Strzałowskiej bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 12) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 13) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 14) stację transformatorową realizuje się wyłącznie jako obiekt wbudowany lub dobudowany;
- 15) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 16) zachowuje się istniejące ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej;
- 17) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się parcelacji terenu z wyjątkiem wydzielenia działki dla stacji transformatorowej.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden – poza istniejącymi – zjazd z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1041.MW/E,U oraz w ulicach: P.G.1054.KD.L, Światowida;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 4) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 5) istniejące sieci na terenie P.G.1041.MW/E,U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 6) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1054.KD.L i ulicy Światowida dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

#### § 48. Teren elementarny P.G.1042.MW,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 80b, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czterodzielnym,
  - d) obowiązuje zachowanie wykroju drzwi frontowych z naświetlem,
  - e) obowiązuje zachowanie i przywrócenie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsów,
  - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia detalu elewacji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 6) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki usytuowane na froncie działki,
  - b) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - c) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,

- d) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
- e) elewacja frontowa od ulicy Światowida bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych; maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się ochronę budowli ochronnej – wolno stojącego schronu;
- 10) dopuszcza się:
  - a) nadbudowę schronu,
  - b) likwidację schronu pod warunkiem wykonania nowego obiektu w innym terenie, na obszarze objętym planem miejscowym, o nie mniejszych parametrach i nie mniejszej pojemności;
- 11) na terenach parkingów naziemnych nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

### 3. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) bezpośredni dostęp wydzielanych działek budowlanych do drogi publicznej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi publicznej: 22 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### 4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy Światowida;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy Światowida dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

## § 49. Teren elementarny P.G.1043.U.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, rzemiosło, handel detaliczny, obsługa firm i klientów, kultura, sport.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 6) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi;
- 7) zakazuje się budowy balkonów, logii, wykuszy i innych elementów programu architektonicznego powodujących załamania płaszczyzny elewacji frontowej budynku od strony ulicy Światowida;
- 8) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) ustala się ochronę budowli ochronnej – wolno stojącego schronu;
- 10) dopuszcza się likwidację schronu pod warunkiem wykonania nowego obiektu w innym terenie, na obszarze objętym planem miejscowym, o nie mniejszych parametrach i nie mniejszej pojemności.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość działki budowlanej od strony ulicy Światowida wyznaczona liniami rozgraniczającymi teren.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: handel, usługi i rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1043.U oraz w ulicy Światowida;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1043.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy Światowida położonej wzdłuż wschodniej granicy terenu, poza obszarem planu, dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

### § 50. Teren elementarny P.G.1044.U,P.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazyny;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) działalność socjalna niezbędna dla prawidłowej organizacji produkcji (przykładowa przychodnia zdrowia, stołówka dla pracowników, itp.),
  - b) handel detaliczny i hurtowy,
  - c) rzemiosło,
  - d) obsługa firm i klientów,
  - e) telekomunikacja (stacje bazowe telefonii komórkowej).

## 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów niekorzystnego oddziaływania na środowisko;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie zabytku i ochronę widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków – zespołu budynków dawnej Fabryki Cykorii przy ul. Światowida 74-76;
- 3) ustala się warunki zagospodarowania działki przy ul. Światowida 74-76:
  - a) zachowanie ceglanych ogrodzeń ze stalowymi elementami ażurowymi, bram stalowych o formach z epoki,
  - e) zachowanie nawierzchni brukowanych,
  - f) likwidacja powojennej zabudowy gospodarczej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 7) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości zabudowy objętej ochroną;
- 8) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 85,0 m nad poziom terenu;
- 9) budynki kryte dachami płaskimi;
- 10) zakazuje się zwiększania wysokości wieży telefonii komórkowej;
- 11) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

## 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) zakłady produkcyjne i rzemiosło produkcyjne: nie mniej niż 1 m.p. na 10 zatrudnionych,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy Światowida;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna sieć kablowa 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 4) istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej zlokalizowana na dachu budynku – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy Światowida położonej wzdłuż wschodniej granicy terenu, poza obszarem planu, dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

**§ 51.** Teren elementarny P.G.1045.MW/E,U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, stacja transformatorowa;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytków, ujętych w ewidencji zabytków – budynki mieszkalne przy ul. Światowida 67, 67a, 66, 65, dla których:
  - a) obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu budynków,
  - b) obowiązuje zachowanie gabarytu budynków i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
  - c) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - d) obowiązuje zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i odtworzenie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
  - e) obowiązuje utrzymanie i przywrócenie detalu elewacji frontowej: gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych,
  - f) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drzwi frontowych oraz witryn sklepowych w budynkach nr 65, 66,
  - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem: od frontu oknami połaciowymi, od strony podwórza lukarnami analogicznymi do istniejących),
  - h) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia detalu elewacji frontowej;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 68, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z cegły licowej z płaszczyznami tynkowanymi i bogatym wystrojem sztukatorskim,
  - d) zachowanie w elewacji frontowej liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czteropolowym, ze śłemeniem i słupkiem,
  - e) zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej,
  - f) zachowanie i utrzymanie stolarki nadświetla drzwi frontowych,
  - g) zachowanie i utrzymanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej: gzymsów międzykondygnacyjnych i koronującego ze wspornikami, opasek okiennych, płytyn,
  - h) odtworzenie kompozycji parteru elewacji frontowej: boniowanie z kluczem nad otworem drzwiowym, proste opaski okienne i drzwiowe – podobnie jak na elewacji budynku przy ul. Światowida 50,
  - i) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 69, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku,

- d) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
- e) zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej,
- f) zachowanie i restauracja stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
- g) utrzymanie i odtworzenie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsów, opasek i cokołów okiennych, płycin,
- h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej, na obszarze SZM: 0,6;
- 9) na froncie działki, od ulicy Światowida obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - b) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - d) elewacja frontowa bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 10) maksymalna wysokość budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15,5 m;
- 11) usługi lokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 12) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 13) zachowuje się syrenę miejskiego systemu alarmowego;
- 14) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 15) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 16) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 17) dopuszcza się zachowanie tymczasowych ogrodów działkowych;
- 18) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 19) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla budynków mieszkalnych: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) bezpośredni dostęp wydzielanych działek do ulicy Światowida, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę Światowida:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida;
- 2) dopuszcza się dwa zjazdy z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1053.KD.Z, P.G.1091.KDW, Światowida;



- 2) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  200 mm i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 4) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach: P.G.1053.KD.Z, P.G.1091.KDW i ulicy Światowida dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

#### § 52. Teren elementarny P.G.1046.U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultura, oświata, szkolnictwo, w tym przedszkole, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, turystyka;
- 3) dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie gastronomii i handlu detalicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6;
- 6) na froncie działki od ulicy Światowida obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) minimalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - b) wysokość budynku od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach;
- 7) maksymalna wysokość budynków realizowanych w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

##### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) bezpośredni dostęp wydzielanych działek do ulicy P.G.1057.KD.D;
- 4) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1057.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę P.G.1057.KD.D,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

##### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1057.KD.D i ulicy Lipowej przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Lipowej;
- 3) wskaźniki zaspokożenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,

- c) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
- d) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
- e) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
- f) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- g) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1046.U oraz w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Lipowa, Światowida;
- 2) istniejące sieci na terenie P.G.1046.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1092.KD.Z i ulicach Światowida, Lipowa dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

#### § 53. Teren elementarny P.G.1047.MW,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3a i 3b;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 25, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kompozycji budynku narożnego z wykuszem narożnym i ryzalitami,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy od strony elewacji frontowych,
  - c) zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej,
  - d) zachowanie i utrzymanie w elewacjach frontowych i szczytowej południowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym (nie dotyczy okien parteru i ryzalitu południowego), odtworzenie jednolitego podziału w oknach ryzalitu południowego elewacji wschodniej,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowych: cokołu, gzymsów, opasek okiennych, wsporników wykusza,
  - f) zakaz ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 3) ustala się utrzymanie zabytku i ochronę widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Kolska 3, wraz z otoczeniem;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Kolska 4, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku z bocznymi ryzalitami,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,

- c) obowiązuje zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
  - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej z wejściem w osi,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie w elewacji frontowej liczby, wykreju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowego, zachowanie i utrzymanie, jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
  - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia detalu: cokół, gzymsy, opaska drzwiowa;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 6) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
  - 8) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
  - 9) wysokość budynków gospodarczych i garaży: parterowe, nie więcej niż 4 m;
  - 10) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi;
  - 11) usługi lokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
  - 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1058.KD.D i ulicy Lipowej przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Lipowej;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1058.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Lipowa;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach: P.G.1058.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Lipowa dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

### § 54. Teren elementarny P.G.1048.MW,U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyjątkiem lokalizacji przed budynkiem położonym przy ulicy Lipowej 23a.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3a i 3b;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,

b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku wraz z posesją, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawna willa przy ul. Lipowa 19, dla której obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, utrzymanie pokrycia ceramicznego dachu zasadniczego w jednakowej kolorystyce i wieży z hełmem pokrytym blachą,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły budynku z ryglowym gankiem, wieżą nakrytą hełmem, ryzalitami,
  - d) utrzymanie wszystkich wejść do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej budynku – płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, utrzymanie kamiennego cokołu i ryglowych elementów konstrukcji ryzalitu i wieży, uzupełnienie powierzchni tynkowych,
  - f) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi,
  - g) zachowanie i odtworzenie stolarki okiennej z podziałem oryginalnym,
  - h) utrzymanie drzwi zewnętrznych na ganku frontowym i wewnętrznych w przedsionku, renowacja drzwi wewnętrznych przedsionka,
  - i) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku wraz z posesją, ujętego w ewidencji zabytków i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawny budynek gospodarczy przy ul. Lipowej 19, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - b) utrzymanie kompozycji bryły budynku z wystawkami,
  - c) utrzymanie wszystkich wejść i wjazdu do budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglanym,
  - e) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi,
  - f) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
  - g) wszelkie naprawy oraz modernizacje zewnętrzne i wewnętrzne oraz zagospodarowanie terenu wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 4) na działce przynależnej zabudowie przy ul. Lipowej 19 obowiązuje:
  - a) zachowanie i utrzymanie kamienia pamiątkowego,
  - b) utrzymanie części murowanej ogrodzenia frontowego posesji,
  - c) utrzymanie starodrzewu;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 18, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku z wejściem i balkonem,
  - d) zachowanie i odtworzenie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej budynku – płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, międzykondygnacyjny i koronujący ze wspornikami, odtworzenie wykończenia tynkowego i detalu frontu – boniowany cokół i parter (podobnie jak w budynku przy ul. Strzałowskiej nr 50), zachowanie ceglanego wykończenia frontu powyżej parteru,
  - e) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi, zachowanie i odtworzenie stolarki okiennej z podziałem symetrycznym w elewacji frontowej, odtworzenie podziału symetrycznego w części okien parteru,
  - f) renowacja drzwi frontowych,
  - g) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 6) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 20, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie i utrzymanie w elewacji frontowej wykroju, rozmieszczenia i ilości otworów okiennych oraz utrzymanie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym, zakaz powiększania okien w ścianie kolankowej poddasza,

- d) przywrócenie w stolarni okiennej i drzwiowej wykroju otworów i podziału, zakaz wypełniania stolarki materiałem nieprzeziernym,
  - e) zachowanie i restauracja stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
  - f) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z cegły licowej pierwszego i drugiego piętra oraz tynkowanego parteru,
  - g) zachowanie i utrzymanie elementów wystroju sztukatorskiego: gzymsów międzykondygnacyjnych i koronującego ze wspornikami, płyt, opasek okiennych i drzwiowych, odtworzenie wystroju parteru frontu: boniowania, opasek okiennych i drzwiowych (podobnie do budynku ul. Światowida 50),
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 7) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Lipowa 21, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami od strony podwórza,
  - d) zachowanie i przywrócenie w elewacji frontowej wykroju, rozmieszczenia i ilości otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czterodzielnym,
  - e) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi,
  - f) dopuszcza się ocieplenie budynku pod warunkiem odtworzenia gzymsu wieńczącego;
- 8) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 22, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku z boniowaniem w kondygnacji parteru,
  - d) zachowanie wykroju, rozmieszczenia i ilości otworów okiennych elewacji frontowej, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czteropolowym, przywrócić podziały stolarki okien i drzwi lokalu użytkowego (jak w budynku Lipowa nr 24),
  - e) zakaz wypełniania stolarki lokalu użytkowego materiałem nieprzeziernym, zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej poddasza,
  - f) zachowanie i restauracja stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
  - g) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, koronującego ze wspornikami, płyt, opasek okiennych i drzwiowych,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
  - i) utrzymanie bryły i detalu budynku gospodarczego Lipowa nr 22;
- 9) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 23 a, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie i utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie i utrzymanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
  - e) zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej poddasza,
  - f) zachowanie, utrzymanie i odtworzenie detalu ceglanego i tynkowego elewacji frontowej: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów podokiennych, opasek okiennych i drzwiowych, odtworzenie wykończenia powierzchni tynkowych elewacji frontowej,
  - g) likwidacja zadaszenia nad otworem okiennym w elewacji frontowej budynku,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 10) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 24, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku z cegły licowej z płaszczyznami tynkowanymi i bogatym wystrojem sztukatorskim,
  - d) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czterodzielnym, ze śłemeniem i słupkiem, zachować i utrzymać podziały stolarki okien i drzwi lokalu użytkowego,

- e) zakaz wypełniania stolarki lokalu użytkowego materiałem nieprzeziernym,
  - f) zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej poddasza, utrzymanie stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
  - g) utrzymanie i odtworzenie detalu elewacji frontowej: gzymsu cokołowego, międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, koronującego ze wspornikami, płycin, opasek okiennych i drzwiowych, boniowania narożnego,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 11) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Kolska 1, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie kompozycji tynkowej elewacji frontowej z płaszczyznami i detalem z cegły licowej,
  - d) zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i jednolitego wykroju otworów okiennych, utrzymanie i odtworzenie jednolitego podziału stolarki okiennej – symetrycznego, czteropółowego,
  - e) zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej poddasza,
  - f) zachowanie i utrzymanie elementów wystroju elewacji frontowej: gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, opasek okiennych z cegły licowej, płycin z wystrojem sztukatorskim, odtworzenie opasek okiennych i drzwiowych i tynkowego wykończenia powierzchni,
  - g) zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 12) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Kolska 2, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej,
  - d) obowiązuje zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia i jednolitego wykroju otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czteropółowym,
  - e) obowiązuje zachowanie detalu elewacji frontowej: cokołu, gzymsów, odtworzenie opasek okiennych i drzwiowych, płycin oraz powierzchni tynkowanych elewacji,
  - f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku wyłącznie oknami połaciowymi;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 14) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 15) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 16) na froncie działki od ulicy Lipowej obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
- a) minimalna długość elewacji frontowej: 20 m,
  - b) wysokość budynków 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13,5 m,
  - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - d) dach płaski,
  - e) elewacja frontowa od ulicy Lipowej bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 17) wysokość budynków gospodarczych i garaży: parterowe, nie więcej niż 4 m;
- 18) dachy płaskie;
- 19) usługi lokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 20) zachowuje się syrenę miejskiego systemu alarmowego;
- 21) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 22) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1058.KD.D i ulicy Lipowej przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1048.MW,U oraz w ulicach: P.G.1058.KD.D, Lipowa;
- 2) istniejące sieci na terenie P.G.1048.MW,U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1058.KD.D i ulicy Lipowa dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

**§ 55.** Teren elementarny P.G.1049.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, usługi towarzyszące;
- 2) dopuszczalny zakres usług: kultura, oświata, w tym przedszkole, szkolnictwo, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, sport, rekreacja;
- 3) dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie gastronomii, obsługi firm i klientów, turystyki;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne, w każdym z budynków usługowych, w ramach jednej inwestycji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 70% powierzchni działki budowlanej lub,
  - b) 70% powierzchni terenu inwestycji liczonej łącznie z działką wydzieloną z terenu P.G.1074.ZP.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej lub,
  - b) 30% powierzchni terenu inwestycji liczonej łącznie z działką wydzieloną z terenu P.G.1074.ZP;
- 4) ustala się obszar obowiązującej lokalizacji budynków, kształtujących sylwetę zabudowy od strony ulicy P.G.1052.KD.Z, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach: budynki wolno stojące, 2 kondygnacyjne, w tym druga w poddaszu użytkowym, dachy strome symetryczne;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m;
- 6) maksymalna powierzchnia sali konsumpcyjnej w obiekcie gastronomii: 100 m<sup>2</sup>;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów wielkogabarytowych,
  - b) reklam wolno stojących w obszarze obowiązującej lokalizacji budynków,

- c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem tymczasowych ogrodów działkowych;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 1400 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1066.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę P.G.1066.KD.D,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od ulicy P.G.1066.KD.D: 25 m.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1066.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - c) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - e) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - f) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - g) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - h) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - i) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - j) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - k) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
  - l) małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - m) obiekty muzealne i wystawiennicze: nie mniej niż 1 m.p. na 10 widzów jednocześnie,
  - n) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 lokal.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1066.KD.D oraz P.G.1052.KD.Z poprzez teren P.G.1074.ZP;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy P.G.1066.KD.D dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

#### § 56. Teren elementarny P.G.1050.MN,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.



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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków przy ul. Strzałowska 19A, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie formy dachu płaskiego z szerokim okapem,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje utrzymanie bryły budynku z przedsionkiem odstawionym od ściany szczytowej,
  - d) obowiązuje zachowanie rozstawu i wykroju okien z symetrycznym podziałem,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drewnianych okiennic,
  - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji budynku pod warunkiem odtworzenia kolorystyki i montażu okiennic;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 7) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 9) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 10) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyłączeniem terenu 1.MN,U;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1055.KD.L zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic lokalnych P.G.1054.KD.L i P.G.1055.KD.L;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1054.KD.L, P.G.1055.KD.L, P.G.1090.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

## § 57. Teren elementarny P.G.1051.KD.G.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) zachowuje się istniejące ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 35 m do 112 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po co najmniej dwa pasy ruchu każda;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,5 m – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana sieć wodociągowa  $\varnothing$  200 mm;
- 4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy;
- 5) w przypadku odprowadzenia wód opadowych z ulicy P.G.1051.KD.G do Strumienia Grzęziniec należy zaprojektować podczyszczanie wód opadowych.

**§ 58.** Teren elementarny P.G.1052.KD.Z.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę pojedynczych drzew, oznaczonych na rysunku planu, proponowanych do ochrony w formie pomników przyrody;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 3) nakazuje się, wzdłuż granicy terenu P.G.1076.MW,U nasadzenia szpaleru drzew, jednego gatunku, w równych odstępach;
- 4) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 39 m do 18 m.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) na odcinku ulicy dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) skrzyżowanie z torami kolejowymi linii Szczecin Niebuszewo – Trzebież Szczecińska w poziomie terenu.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się likwidację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25-100 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

### § 59. Teren elementarny P.G.1053.KD.Z.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) inwestycja celu publicznego.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) pas terenu na poszerzenie ulicy zbiorczej – ul. Światowida o szerokości od 0,2 m do 2,5 m.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

pełny przekrój ulicy Światowida: dwie jezdnie po co najmniej dwa pasy ruchu.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### § 60. Teren elementarny P.G.1054.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytkowej zabudowy, ujętej w ewidencji zabytków – wiadukt kolejowy nad ul. Strzałowską, dla której obowiązuje:
  - a) zachowanie formy jednoprzęsłowego wiaduktu, zakaz przekształceń,
  - b) zachowanie i utrzymanie elewacji z cegły licowej,
  - c) zachowanie i utrzymanie metalowej balustrady na obiekcie,
  - d) naprawy oraz modernizacje zewnętrzne wymagają zgody organu ds. ochrony zabytków;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 4) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24;
- 6) część terenu, poniżej terenu kolejowego oraz ulicę pod wiaduktem kolejowym wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 13 m do 40 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) bezkolizyjne skrzyżowanie z torami linii kolejowej Szczecin Niebuszewo – Trzebież Szczecińska (wiadukt).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,5 m – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 4) projektowana sieć: gazowa  $\varnothing$  25-100 mm, elektroenergetyczna 15 kV, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych  $\varnothing$  400 mm.

**§ 61.** Teren elementarny P.G.1055.KD.L.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 12 m do 21 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) na odcinku ulicy dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszoro-  
werowy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się likwidację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji.

**§ 62.** Teren elementarny P.G.1056.KD.L.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) ustala się oś widokową na zabytek położony przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goctawska);
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 16 m, plac do zawracania o promieniu 32 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszorowerowy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do likwidacji;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25-100 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

**§ 63.** Teren elementarny P.G.1057.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku ujętego w ewidencji zabytków – wiadukt kolejowy nad ul. Koszalińską, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie formy przestrzennej wiaduktu, zakaz przekształceń geometrii budowli,
  - b) zachowanie i utrzymanie elewacji tynkowej i z cegły licowej,
  - c) zachowanie metalowej balustrady na obiekcie;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) należy zachować i utrzymać brukową nawierzchnię;
- 4) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 8 m do 18 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  1,0 m i  $\varnothing$  0,6 m – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejąca studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;

- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 5) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m.

**§ 64.** Teren elementarny P.G.1058.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) należy zachować i utrzymać brukową nawierzchnię;
- 3) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 12 m do 14 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m.

**§ 65.** Teren elementarny P.G.1059.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;

- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12 m, plac do zawracania o promieniu 27 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego.

**§ 66.** Teren elementarny P.G.1060.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego.



**§ 67.** Teren elementarny P.G.1061.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 8 m, plac do zawracania 7×10,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego.

**§ 68.** Teren elementarny P.G.1062.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 8,5 m, plac do zawracania 10 m × 11,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego.

**§ 69.** Teren elementarny P.G.1063.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni część terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 7 m do 11,5 m, plac do zawracania 16x20,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się likwidację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m.

**§ 70.** Teren elementarny P.G.1064.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 6 m do 9 m, plac do zawracania 11,5×15 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji deszczowej.

**§ 71.** Teren elementarny P.G.1065.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni część terenu;
- 2) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 16 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa Ø 100 mm, gazowa Ø 25-100 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna Ø 0,2 m i deszczowa Ø 0,3 m.

**§ 72.** Teren elementarny P.G.1066.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się ochronę pojedynczego drzewa, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego”.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.G.1052.KD.Z na zabytek przy ul. Pokoju 1;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „niezakłócony widok z ciągu widokowego” zakazuje się wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 5) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 9 m do 12 m, plac do zawracania o wymiarach 17×24 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć gazowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub likwidacji;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa Ø 100 mm, gazowa Ø 25-100 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna Ø 0,2 m i deszczowa Ø 0,3 m.

**§ 73.** Teren elementarny P.G.1067.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 25,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdni, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

**§ 74.** Teren elementarny P.G.1068.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: gastronomia, turystyka, kultura;
- 3) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy limitowana wyznaczoną linią zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20°, maksimum 35°;
- 6) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem:

- a) tymczasowych przekryć naziemnych urządzeń sportowych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi,
  - b) zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 3;
- 8) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych przylegających do drogi P.G.1087.KDW: 18 m;
- 3) bezpośredni dostęp wydzielanych działek do drogi P.G.1087.KDW;
- 4) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę P.G.1087.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z drogi wewnętrznej P.G.1087.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) schronisko młodzieżowe: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - f) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - g) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1087.KDW.

### § 75. Teren elementarny P.G.1069.ZP.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących dojazdów do posesji przy ul. Strzałowskiej nr 26a, z możliwością ich przebudowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu z ulicy P.G.1054.KD.L;
- 2) zachowanie istniejących dojazdów poprzez teren P.G.1069.ZP do posesji Strzałowska 26 i 26a.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacji sanitarnej – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy sieci w nowej lokalizacji.

**§ 76.** Teren elementarny P.G.1070.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa gastronomii z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: kultura, turystyka;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku zamieszkania zbiorowego takiego jak: hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko, internat, dom studencki;
- 4) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) wysokość budynków: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1066.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1066.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu P.G.1035.KS;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

- c) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
- d) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1066.KD.D.

#### § 77. Teren elementarny P.G.1071.U,MN.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia i obiekty towarzyszące zieleni urządzonej na terenie P.G.1032. ZP,US, warsztaty mechaniki pojazdowej, myjnia samochodowa, stanowiska przeglądowe, rzemiosło usługowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych maksimum 35°;
- 5) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 3 pkt 21;
- 7) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

##### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych: 18 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną zawarty w przedziale od 85° do 105°.

##### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1065.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - c) warsztaty pojazdów mechanicznych: co najmniej 3 m.p. na 1 st. naprawcze,
  - d) rzemiosło usługowe: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) myjnie samochodowe: co najmniej 2 m.p. na jedno stanowisko do mycia,
  - f) lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie.



#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1065.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

#### § 78. Teren elementarny P.G.1072.U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultura, usługi kultu religijnego, oświata, szkolnictwo średnie i wyższe, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, obsługa firm i klientów, handel, gastronomia, turystyka, sport;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schronisko dla nieletnich oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) na froncie działki obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - b) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - c) elewacja frontowa od ulicy Światowida bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 6) maksymalna wysokość budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15,5 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 10) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 11) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

##### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida, przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) schronisko młodzieżowe: co najmniej 1 m.p. na 10 łóżek,
  - f) baseny pływakie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - g) mieszkania funkcyjne: 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - h) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - i) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - k) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - l) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - m) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - n) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - o) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - p) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - r) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - s) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
  - t) baseny pływakie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - u) przychodnie i gabinety lekarskie: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - n) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 lokal.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy Światowida;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy Światowida dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.

#### § 79. Teren elementarny P.G.1073.ZP/KP.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen urządzona niska z ciągiem pieszym lub pieszojezdnym;
- 2) inwestycja celu publicznego.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) realizację ciągu pieszego lub pieszojezdnego ustala się wzdłuż granicy z terenami P.G.1027.UO i P.G.1034. MN,U;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placu zabaw dla małych dzieci, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów dopuszcza się wyłącznie wzdłuż ulicy P.G.1054.KD.L;
- 5) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych, bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 6) ustala się brukową nawierzchnię ciągu pieszego lub pieszojezdnego z dopuszczeniem pasów z płytek chodnikowych;
- 7) dopuszcza się maksymalnie 15 stanowisk postojowych;
- 8) nawierzchnia stanowisk postojowych realizowana wyłącznie jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 9) maksymalna wysokość ogrodzeń: 0,7 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam, z wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 11) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 13) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu, z wyjątkiem wydzielenia ustalonego planem ciągu pieszego lub pieszojezdnego o szerokości od 3,5 do 4,5 m;
- 2) ustala się ogólną dostępność terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1054.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez istniejący dojazd na terenie P.G.1027.UO.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  225 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) projektowana studnia awaryjna.

### § 80. Teren elementarny P.G.1074.ZP.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona i rekreacja;
- 2) inwestycja celu publicznego na terenie 1.ZP, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się na terenie 3.ZP, oznaczonym na rysunku planu, lokalizację naziemnych urządzeń sportowych.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się, na terenie 1.ZP:
  - a) zachowanie istniejącego ciągu pieszego,
  - b) zachowanie i utrzymanie kompozycji i składu gatunkowego alei drzew wzdłuż ciągu pieszego;

- 3) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - c) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności, wycinki drzew i krzewów,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczalna forma użytkowania:
  - a) zieleń osiedlowa, ciągi piesze,
  - b) na terenie 3.ZP – zieleń osiedlowa, ciągi piesze, boiska do gier, korty tenisowe, ścieżka zdrowia,
  - c) na terenie 2.ZP, oznaczonym na rysunku planu – zieleń urządzona towarzysząca zabudowie realizowanej na terenie P.G.1049.U i terenie P.G.1075.U;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury i murów oporowych,
  - b) naziemnych urządzeń sportowych na terenie 3.ZP,
  - c) jednego parterowego obiektu dla obsługi naziemnych urządzeń sportowych, na terenie 3.ZP, o maksymalnej powierzchni zabudowy 12 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 5) maksymalna wysokość obiektu dla obsługi naziemnych urządzeń sportowych: 3,5 m liczonej do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) reklam wolno stojących,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 9) ciąg pieszy wraz z obsadzeniami drzew na terenie 1.ZP wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się ogólną dostępność terenu 1.ZP;
- 2) zakazuje się parcelacji gruntu, z wyłączeniem terenu 2.ZP i wydzielenia terenu 3.ZP;
- 3) minimalna wielkość działki na terenie 2.ZP: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1052.KD.Z zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1052. KD Z i P.G.1066.KD.D;
- 2) w granicach terenu ciąg pieszy o szerokości co najmniej 3 m, łączący kładkę nad torami kolejowymi z ulicą P.G.1066.KD.D.

### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacji sanitarnej – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejąca sieć gazowa Ø 225 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej;
- 5) zakazuje się realizacji nowych przebiegów sieci podziemnych z wyjątkiem sieci elektroenergetycznej.

**§ 81. Teren elementarny P.G.1075.U.**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel, gastronomia, kultura, edukacja ekologiczna, turystyka, motel, sport;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku przy ul. Świętojańska 1a i przeznaczenie obiektu na cele usług;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 20%;
- 4) wysokość budynków: parterowe, nie więcej niż 7,5 m;
- 2) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 3) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem, w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych,
  - c) wolno stojących reklam, z wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
- 5) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulicy P.G.1052.KD.Z;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - d) domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne;
- 3) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla terenu P.G.1036.ZD.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy P.G.1052.KD.Z;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

#### § 82. Teren elementarny P.G.1076.MW,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3a i 3b;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa przy ul. Pokoju 70 dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu, formy dachu mansardowego czterospadowego z wystawkami i ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku,
  - d) zachowanie wejścia – ryzalitu z przedsionkiem przy ścianie szczytowej,
  - e) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych oraz stolarki okiennej czterodzielnej ze śłemeniem i szczebliną,
  - f) zachowanie stolarki drzwiowej zewnętrznej w przedsionku odstawionym do ściany szczytowej,
  - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem w cegle licowej i gzymsem wieńczącym,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa przy ul. Pokoju 71, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu, formy dachu mansardowego dwuspadowego z wystawką i ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji i bryły budynku z wystawką i ryzalitem,
  - d) zachowanie wejść w ścianach szczytowych, jedno z przedsionkiem odstawionym do ściany szczytowej,
  - e) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych oraz stolarki okiennej ze śłemeniem i szczeblinami,
  - f) zachowanie stolarki drzwiowej zewnętrznej,
  - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem w cegle licowej i gzymsem wieńczącym i mansardowym,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;

- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa przy ul. Pokoju 72, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego z naczółkami i ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji budynku,
  - d) zachowanie wejścia w postaci dwukondygnacyjnego ryzalitu odstawionego do ściany szczytowej i nakrytego trójspadowym dachem,
  - e) zachowanie w budynku zasadniczym i ryzalicie wejściowym: liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych oraz stolarki okiennej czterodzielnej z podziałem symetrycznym,
  - f) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem w cegle licowej, gzymsem podokiennym i gzymsem wieńczącym,
  - g) odtworzenie w ryzalicie wejściowym cokołu z cegły licowej, utrzymanie kompozycji ryzalitu w postaci dwukondygnacyjnych pilastrów, odtworzenie między pilastrami otworów okiennych lub wykonanie blend,
  - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % działki budowlanej;
- 8) nowe budynki mieszkalne realizowane w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków położonej przy ul. Pokoju 71 lub 72:
  - a) wolno stojące,
  - b) wysokości: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu, nie więcej niż 12 m,
  - c) maksymalnej długości elewacji frontowej: 15 m,
  - d) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° (kalenicowe, mansardowe),
  - e) głównych kalenicach dachu równoległych do obowiązującej linii zabudowy,
  - f) ceramicznym pokryciu dachów,
  - g) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu 200 m<sup>2</sup>;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w pasie terenu głębokości 18 m liczonej od granicy terenu P.G.1052.KD.Z;
- 10) zakazuje się zastosowania na elewacjach eksponowanych od ulicy P.G.1052.KD.Z blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 11) na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 13) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 14) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 15) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się obowiązującą szerokość frontów działek dla nowej zabudowy: 30 m, z wyłączeniem działki skrajnej od ulicy P.G.1056.KD.L i działki od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) minimalna szerokość frontu skrajnych działek budowlanych: 30 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) bezpośredni dostęp działek budowlanych do dróg publicznych;
- 5) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1052.KD.Z i P.G.1056.KD.L;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie,

- b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1056.KD.L.

**§ 83.** Teren elementarny P.G.1077.ZP,KS.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku przed posesją przy ul. Strzałowska nr 26 i przeznaczenie obiektu na cele usług lub dozoru parkingowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę pojedynczego drzewa, oznaczonego na rysunku planu, proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- 3) zakazuje się:
  - a) realizacji sieci inżynierskich, ścieżek i innych obiektów zagospodarowania terenu w sposób mogący powodować uszkodzenia drzewa proponowanego do ochrony,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu do posesji przy ul. Strzałowskiej nr 27, z możliwością jego przebudowy;
- 3) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdu realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 4) zakazuje się przegradzania terenu;
- 5) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących ogrodzeń;
- 6) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych, bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam, z wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 9) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

dopuszcza się parcelację gruntu na przedłużeniu istniejących wydziełów geodezyjnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) zachowuje się istniejące dojazdy do posesji Strzałowska 27;
- 2) dojazd do terenu z ulicy P.G.1054.KD.L, także poprzez teren P.G.1027.UO;
- 3) w granicach terenu P.G.1077.ZP,KS dopuszcza się miejsca postojowe dla terenu P.G.1029.UK.



#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji sieci;
- 3) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej.

#### § 84. Teren elementarny P.G.1078.MW,U.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”;
- 4) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3a i 3b;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 50, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kompozycji budynku narożnego z wykuszem narożnym,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od stron frontowych,
  - d) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji budynku z wejściami frontowymi i wejściami oraz witrynami sklepów,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie kompozycji wykończenia elewacji budynku: z cegły licowej w kondygnacjach pierwszego i drugiego piętra, utrzymanie i odtworzenie boniowania kondygnacji parteru,
  - f) obowiązuje zachowanie i utrzymanie w elewacjach frontowych ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych oraz utrzymanie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym i podziału w oknach wykusza, przywrócenie otworów okiennych i drzwiowych w parterze,
  - g) obowiązuje utrzymanie i renowacja stolarki drzwiowej i schodów drewnianych sklepu oraz nadświetla bramy w elewacji południowej,
  - h) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie detalu elewacji frontowych: gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów nadokiennych i parapetowych, gzymsu wieńczącego, płycin i opasek okiennych, wsporników wykusza, szczytu wystawki w hełmie wieży,
  - i) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi w elewacjach frontowych, rozmieszczonych w osiach okiennych,
  - j) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;

- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Światowida 59, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) obowiązuje zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej z wejściem na osi,
  - d) obowiązuje zachowanie w elewacji frontowej i szczytowych ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych oraz utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym, ze śłemeniem i słupkiem, zakaz powiększania otworów w ścianie kolankowej poddasza,
  - e) obowiązuje zachowanie i restauracja stolarki drzwi frontowych z nadświetlem,
  - f) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie bogatego wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, płycin, opasek okiennych, opaski drzwiowej, odtworzenie wykończenia tynkowego elewacji z boniowanie kondygnacji parteru i piętra,
  - g) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
  - h) dopuszcza się rozbudowę od strony tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej,
- 4) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6;
- 7) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) minimalna długość elewacji frontowej: 20 m,
  - b) wysokość budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,5 m,
  - c) jednolity wykrój i kształt otworów okien w elewacji frontowej budynków, w poszczególnych kondygnacjach,
  - d) elewacja frontowa od ulicy Światowida bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 8) dachy płaskie;
- 9) usługi lokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 10) maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 4;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem;
- 14) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 15) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się parcelacji terenu.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy Światowida, przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) poza istniejącymi dopuszcza się nie więcej niż dwa zjazdy na teren z ulicy Światowida;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1091.KDW, Światowida;

- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji sieci.

**§ 85.** Teren elementarny P.G.1079.ZP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i rekreacja;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - c) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności zmiany sposobu zagospodarowania, wycinki drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 4) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1085.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1087.KDW poprzez teren P.G.1068.U.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

**§ 86.** Teren elementarny P.G.1080.MN,U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 4) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i dobudowa, w typie zabudowy istniejącej;
- 5) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 8) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20°;
- 9) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 10) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 11) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L i P.G.1060.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1055.KD.L, P.G.1060.KD.D.

### § 87. Teren elementarny P.G.1081.MN,U.

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego cieką wodnego;
- 3) na terenie 1.MN,U, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się:
  - a) zasypywania, przekształcania, zabudowy i kanalizacji rowu,
  - b) likwidowania zieleni przywodnej,
  - c) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) 100% powierzchni terenu 1.MN,U.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 3) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i dobudowa, w typie zabudowy istniejącej;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące;
- 6) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20°;

- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 9) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 10) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt. 24.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych, z wyjątkiem podziału działki nr 66 z obrębem 3089 i przeznaczenia wydzielonych części na powiększenie zabudowanych nieruchomości;
- 2) na terenie 1.MN,U ustala się dostęp do cieku, w celu konserwacji i eksploatacji cieku.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L i P.G.1060.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1055.KD.L, P.G.1060.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejący rów melioracyjny w terenie 1.MN,U – do zachowania.

#### § 88. Teren elementarny P.G.1082.U/E.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego, usługi towarzyszące, wbudowana stacja transformatorowa;
- 2) stacja transformatorowa inwestycją celu publicznego;
- 3) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultura, w tym biblioteka gminna, oświata, w tym przedszkole, szkolnictwo wyższe, nauka, w tym placówki badawcze, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna;
- 4) dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie: gastronomii, handlu detalicznego, obsługi firm i klientów, turystyki;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schronisko dla nieletnich oraz budynków użyteczności publicznej, w tym budynków biurowych, socjalnych;
- 6) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 7) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się ekspozycję terenu położonego bezpośrednio wzdłuż ulicy P.G.1086.KD.D od strony ulicy P.G.1051.KD.G i terenu P.G.1037.U;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - b) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej: 15 m,
  - d) dachy strome symetryczne o głównych kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów wielkogabarytowych;
- 7) usługi towarzyszące lokalizuje się wyłącznie jako wbudowane w budynki usługowe celu publicznego;
- 8) stacja transformatorowa realizowana wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek usługowy;
- 9) maksymalna powierzchnia sali konsumpcyjnej w obiekcie gastronomii: 100 m<sup>2</sup>;
- 10) maksymalna powierzchnia sprzedaży w obiekcie handlowym: 100 m<sup>2</sup>;
- 11) zakazuje się zastosowania na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych i placów blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 12) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 13) maksymalna wysokość ogrodzeń wzdłuż ulicy P.G.1051.KD.G: 1,50 m;
- 14) dopuszcza się jedną lokalizację stacji telefonii komórkowej, wyłącznie jako wbudowaną w najwyższą kondygnację budynku lub dach;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 7;
- 16) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 17) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40 m od dróg publicznych P.G.1051.KD.G i P.G.1056.KD.L;
- 3) bezpośredni dostęp działek budowlanych do dróg publicznych;
- 4) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1056.KD.L i P.G.1086.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy P.G.1052.KD.Z;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - c) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - f) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - g) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - h) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - i) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,

- j) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
- k) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
- l) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
- m) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
- n) obiekty muzealne i wystawiennicze: nie mniej niż 1 m.p. na 10 widzów jednocześnie,
- o) lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na mieszkanie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1051.KD.G, P.G.1052.KD.Z, P.G.1056.KD.L, P.G.1086.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji sieci;
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

#### § 89. Teren elementarny P.G.1083.U/E.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, kultury, w tym biblioteka gminna, oświaty, w tym przedszkole, szkolnictwa, nauki, w tym placówki badawcze, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu, jeden obiekt gastronomii;
- 3) stacja transformatorowa, szkolnictwo podstawowe, gimnazjum i przedszkole inwestycjami celu publicznego.

##### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się ekspozycję terenu położonego bezpośrednio wzdłuż ulicy P.G.1084.KD.D od strony ulicy P.G.1051.KD.G i terenu P.G.1037.U;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) ustala się obszar obowiązującej lokalizacji budynków, kształtujących sylwetę zabudowy od strony ulicy P.G.1051.KD.G, oznaczony na rysunku planu, dla którego:
  - a) realizowane budynki ustala się w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków położonej przy ul. Pokoju 1, 70, 71 lub 72,
  - b) ustala się budynki wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - c) ustala się wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, od 10 do 12 m,
  - d) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej budynku: 18 m,
  - e) budynki kryte dachami o spadku głównych połączeń dachowych minimum 35° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
  - f) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 6) maksymalna wysokość budynków realizowanych poza obszarem obowiązującej lokalizacji budynków: 13,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) budynki realizowane poza obszarem obowiązującej lokalizacji budynków kryte dachami stromymi;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów wielkogabarytowych, z wyjątkiem obiektów budowanych poza obszarem obowiązującej lokalizacji budynków;
- 9) stacja transformatorowa realizowana wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek usługowy;

- 10) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 12) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 13) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) obowiązująca szerokość frontów działek budowlanych od ulicy P.G.1084.KD.D: 35 m, z wyłączeniem działek skrajnych;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych:
  - a) 35 m od ulicy P.G.1084.KD.D dla działek skrajnych,
  - b) 40 m od ulicy P.G.1056.KD.L;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1056.KD.L i P.G.1084.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - b) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: co najmniej 1 m.p. na 8 miejsc (jednak minimum 3 m.p.),
  - c) restauracje, kawiarnie, bary: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - e) kościoły, kaplice: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - f) domy parafialne, domy kultury: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - g) kina, teatry: co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc siedzących,
  - h) szkoły podstawowe i gimnazja: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną,
  - i) szkoły średnie: co najmniej 2 m.p. na jedną salę dydaktyczną i dodatkowo 1 m.p. na 10 uczniów w wieku powyżej 18 lat,
  - j) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: co najmniej 1 m.p. na 4 miejsca dydaktyczne,
  - k) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci: co najmniej 1 m.p. na 12 dzieci,
  - l) baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - m) obiekty muzealne i wystawiennicze: nie mniej niż 1 m.p. na 10 widzów jednocześnie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1056.KD.L, P.G.1084.KD.D;
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

#### § 90. Teren elementarny P.G.1084.KD.D.

##### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.



## 2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

## 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 13 m.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

## 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25 - 100 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

## § 91. Teren elementarny P.G.1085.KD.D.

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) należy zachować i utrzymać brukową nawierzchnię;
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 m do 20 m.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25 - 100 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV oraz kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

**§ 92.** Teren elementarny P.G.1086.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25 - 100 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV i telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m i deszczowa  $\varnothing$  0,3 m.

**§ 93.** Teren elementarny P.G.1087.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) droga o dostępie publicznym;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 6 m do 17,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 94.** Teren elementarny P.G.1088.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 5 m do 8 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszojezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w strefie ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć gazowa, wodociągowa i telekomunikacyjna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 95.** Teren elementarny P.G.1089.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 8,5 m, plac do zawracania o promieniu 17 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 96.** Teren elementarny P.G.1090.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, plac do zawracania 10×15,8 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 97.** Teren elementarny P.G.1091.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) droga o dostępie publicznym.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) należy zachować i utrzymać brukową nawierzchnię;
- 2) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 13 m do 26 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokozonego;
- 3) w granicach drogi ciąg pieszy do kładki nad torami kolejowymi.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji sieci;
- 3) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 98.** Teren elementarny P.G.1092.KD.Z.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) pas terenu szerokości od 0,2 do 7,5 m na poszerzenie ulicy Światowida/Lipowej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

pełny przekrój ulicy Światowida: dwie jezdnie po co najmniej dwa pasy ruchu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  1,0 m – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm i kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m.

**§ 99.** Teren elementarny P.G.1093.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) droga o dostępie publicznym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,5 m do 7 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i gazowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;

- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 100.** Teren elementarny P.G.1094.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) droga o dostępie publicznym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi: 9 m, plac do zawracania 12×15 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdni, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji sieci;
- 3) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 101.** Teren elementarny P.G.1095.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) gastronomii, takich jak restauracja, kawiarnia, cukiernia itd.,
  - b) edukacji ekologicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) zmiany naturalnej rzeźby terenu,
  - b) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 7,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 30°;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę P.G.1094.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy P.G.1057.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1094.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: restauracje, kawiarnie, bary – co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1094.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci.

**§ 102.** Teren elementarny P.G.1096.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) droga o dostępie publicznym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi zmienna: od 4 m do 9 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdni, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.



6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub likwidacji sieci;
- 3) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 103.** Teren elementarny P.G.1097.KP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość ciągu zmienna: od 3 m do 5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1057.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1096.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji sieci;
- 2) istniejący kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,6 m – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m.

**§ 104.** Teren elementarny P.G.1098.KPR.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość ciągu 5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulic Dzielnicowej i Podolskiej przebiegającej poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego.

**§ 105.** Teren elementarny P.G.1099.E.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 106.** Teren elementarny P.G.1100.KP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość ciągu zmienna: od 4 m do 11 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulic P.G.1057.KD.D i P.G.1063.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m;
- 3) projektowane urządzenia podczyszczające wody opadowe przed zrzutem do kolektora deszczowego.

**§ 107.** Teren elementarny P.G.1101.E.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt.24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1055.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 108.** Teren elementarny P.G.1102.E.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1085.KD.L poprzez teren P.G.1018.MW,U.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 109.** Teren elementarny P.G.1103.E.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulicy P.G.1066.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

**§ 110.** Teren elementarny P.G.1104.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, plac do zawracania 16,5 x 17,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdni, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji deszczowej.

**§ 111.** Teren elementarny P.G.1105.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji deszczowej.

**§ 112.** Teren elementarny P.G.1106.KDW.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) droga o dostępie publicznym.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zasobu zieleni.

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

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – parku „Bystrzyk”, oznaczonego w rysunku planu, dla którego obowiązują:
  - a) przywrócenie historycznego zagospodarowania terenu związanego z turystyką i rekreacją, w tym realizacja ciągu pieszego,
  - b) zachowanie cennego drzewostanu,
  - c) zachowanie i odtworzenie: nawierzchni brukowych, schodów,
  - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 4) cały teren wskazuje się do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 13 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna – do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania, przebudowy i remontu, z dopuszczeniem likwidacji;

- 3) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 4) projektowana kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3-0,4 m;
- 5) wody deszczowe odprowadzane projektowaną kanalizacją deszczową w ulicy P.G.1106.KD.W przed zrzutem do Strumienia Grzęziniec należy podczyścić w urządzeniu podczyszczającym np. separator.

**§ 113.** Teren elementarny P.G.1107.UK.

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: usługi kultury, dom zakonny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 13 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dopuszcza się zachowanie tymczasowych ogrodów działkowych;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie terenu obejmującego działki nr 1 i 2/8 z obrębu 3091, wyłącznie na zieleń urządzoną, z wyjątkiem realizacji cmentarza.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału działek.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu od ulicy P.G.1054.KD.L i ulicy P.G.1066.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) kościoły, kaplice – nie mniej niż 1 m.p. na 10 miejsc siedzących,
  - b) hotele, pensjonaty: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
  - c) domy parafialne: co najmniej 2 m.p. na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) lokale mieszkalne: 1 m.p. na 1 mieszkanie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1107.UK oraz ulicy P.G.1054.KD.L i ulicy P.G.1066.KD.D;
- 2) istniejąca sieć gazowa  $\varnothing$  200 mm z pasem technicznym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1107.UK – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 5) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicy: P.G.1066.KD.D dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego.

## **Rozdział 4** **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 114.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy planów:

- 1) uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 8, poz. 56);
- 2) uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 4, poz. 49).

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

- 1) 30 % dla niezabudowanych niekomunalnych nieruchomości gruntowych w terenach:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U),
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U),
  - c) zabudowy usługowej (U), z wyjątkiem terenu P.G.1037.U,
  - d) zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN),
  - e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego (U,MZ),
  - f) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynu (U,P),
  - g) stacji paliw z usługami towarzyszącymi (KSP,U);
- 2) 10 % dla niezabudowanych niekomunalnych nieruchomości gruntowych na terenach P.G.1032.ZP,US i P.G.1037.U;
- 3) 0% dla gruntów komunalnych na w/w terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszą uchwałą.

**§ 116.** Grunty rolne posiadają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Decyzja Ministra Rolnictwa Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU.pg 0602/Z-81101/89 z dnia 2 lipca 1989 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze w ramach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina gruntów rolnych;
- 2) Zgoda Wojewody Szczecińskiego znak: G.r.16/7091/64/89 z dnia 10 października 1989 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne na terenie miasta Szczecina gruntów rolnych, pod realizację programu budownictwa mieszkaniowego, komunikację usługi oraz inwestycje przemysłowe;
- 3) Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU.og.0602/Z-81101/93 z dnia 2 sierpnia 1993 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych w mieście Szczecinie zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 4) Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZ.tr.0602/Z-81101/94 z dnia 12 maja 1994 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych położonych na terenie miasta Szczecina, przeznaczonych głównie pod komunikację, budownictwo mieszkaniowe, usługi, przemysł i urządzenia infrastruktury komunalnej;
- 5) Zgoda Wojewody Szczecińskiego znak: GNG.2.Ts.6014-1-27/94 z dnia 14 maja 1994 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych położonych na terenie miasta Szczecina przeznaczonych na cele związane z rozbudową miasta jako obszarów wielofunkcyjnych;
- 6) Zgoda Wojewody Szczecińskiego znak: OSB.27-6115/5/94 z dnia 14 maja 1994 r. na przeznaczenie w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 117.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III, IV, V i VI o łącznej powierzchni 14,2178 ha, w tym:

- 1) 1,0146 ha gruntów rolnych klasy III przeznacza się na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Decyzja znak: GZ.tr.057-602-196/07 z dnia 21 maja 2007 r.;



- 2) 10,6751 ha gruntów rolnych klasy IV przeznaczają się na cele nierolnicze za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, Decyzja znak: DRW-II-EN-6080-21/07 z dnia 24 kwietnia 2007 r.;
- 3) 7,5922 ha gruntów rolnych klasy V i VI przeznaczają się na cele nierolnicze, za zgodą Rady Miasta Szczecin w drodze niniejszej uchwały.

**§ 118.** Teren zamknięty o powierzchni 6,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem Tz, został ustalony Decyzją Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MTiGM Nr, poz. 49) wraz z jej późniejszymi zmianami.

**§ 119.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 120.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

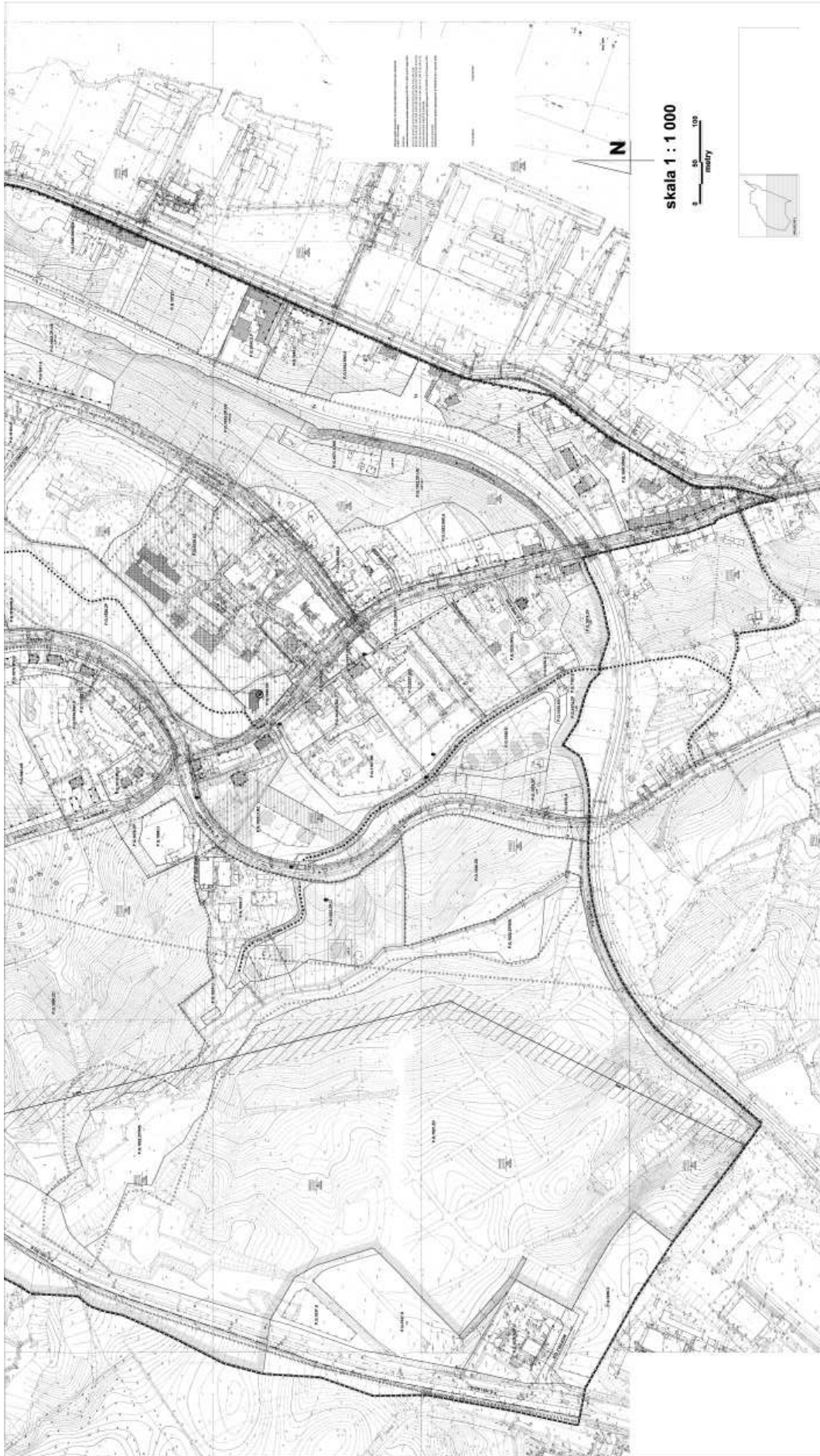
**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Bazyli Baran**

**Załącznik nr 1 arkusz 1**



arkusz 2





**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę, przebudowę ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 2.** Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

<b>Lp.</b>	<b>Numer terenu elementarnego</b>	<b>Zapise w planie przeznaczenie terenu/opis inwestycji</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	P.G.1009.ZP	Ciąg pieszy w granicach terenu P.G.1009.ZP, łączący ulicę P.G.1063.KD.D (Rolną) z projektowaną kładką dla pieszych nad torami kolejowymi. Budowa ciągu pieszego, schodów, oświetlenia ciągu.
2.	P.G.1035.KS	Parking publiczny. Budowa parkingu.
3.	P.G.1051.KD.G	Ulica główna o znaczeniu ogólnomiejskim w ciągu drogi powiatowej (ulica Bogumińska). Budowa drugiej jezdni ulicy, chodników i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej.
4.	P.G.1052.KD.Z	Ulica zbiorcza o znaczeniu ogólnomiejskim w ciągu drogi powiatowej (ulica Pokoju) i gminnej (ul. Świętojańska). Budowa odcinków chodnika, ścieżki rowerowej w ulicy Pokoju, korekta łuków poziomych jezdni, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej
5.	P.G.1053.KD.Z	Ulica zbiorcza o znaczeniu ogólnomiejskim w ciągu drogi powiatowej (ulica Światowida). Budowa odcinka chodnika.
6.	P.G.1054.KD.L	Ulica lokalna w ciągu drogi powiatowej (ulica Strzałowska). Przebudowa skrzyżowania z ulicą Światowida. Budowa sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu/opis inwestycji
1	2	3
7.	P.G.1055.KD.L	Ulica lokalna w ciągu drogi gminnej dla obsługi przyległych terenów. Przebudowa odcinka ulicy oraz budowa ścieżki rowerowej na odcinku ulicy.
8.	P.G.1056.KD.L	Projektowana ulica lokalna dla obsługi przyległych terenów. Budowa ulicy: jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
9.	P.G.1057.KD.D	Ulica lokalna dla obsługi przyległych terenów w ciągu drogi gminnej (ulica Koszalińska). Budowa odcinków jezdni i chodnika, budowa parkingów przyulicznych. Budowa kanalizacji sanitarnej.
10.	P.G.1065.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi przyległych terenów w ciągu drogi gminnej (ulica Krzemieniecka). Budowa nawierzchni ulicy, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej
11.	P.G.1066KD.D	Projektowana ulica dojazdowa dla obsługi przyległych terenów. Budowa nawierzchni ulicy, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
12.	P.G.1067.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi przyległych terenów w ciągu drogi gminnej (ulica Wendeńska). Budowa nawierzchni ulicy, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa kanalizacji deszczowej.
13.	P.G.1073.ZP/KP	Ciąg pieszojezdny w granicach terenu P.G.1073.ZP/KP. Budowa ciągu szerokości 4,5m.
14.	P.G.1074.ZP	Ciąg pieszy w granicach terenu P.G.1074.ZP, łączący projektowaną ulicę P.G.1066.KD.D z kładką dla pieszych nad torami kolejowymi w rejonie przystanku Gołęcino. Urządzenie ciągu pieszego, budowa schodów, oświetlenia ciągu.
15.	P.G.1084.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa dla obsługi przyległych terenów. Budowa ulicy: jezdni, chodników, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
16.	P.G.1086.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa dla obsługi przyległych terenów. Budowa ulicy: jezdni, chodników, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
17.	P.G.1091.KDW	Dojście piesze do projektowanej kładki nad torami kolejowymi w granicach drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenu P.G.1078.MW,U. Budowa dojścia pieszego, schodów, oświetlenia i odwodnienia, korekta drogi wewnętrznej.
18.	P.G.1093.KDW	Droga wewnętrzna o dostępie publicznym. Dojście piesze do rejonu wieży widokowej. Budowa odcinka drogi wewnętrznej, schodów i oświetlenia ciągu pieszego.

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu/opis inwestycji
1	2	3
19.	P.G.1094.KDW	Droga wewnętrzna o dostępie publicznym. Budowa nawierzchni drogi, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni.
20.	P.G.1096.KDW	Droga wewnętrzna o dostępie publicznym. Budowa nawierzchni drogi, odwodnienia i oświetlenia, urządzenie zieleni.
21.	P.G.1098.KPR	Projektowany ciąg pieszo-rowerowy łączący tereny parkowe położone poza obszarem planu ze wschodnią częścią osiedla Bukowo. Budowa związana z budową obejścia drogowego osiedla Bukowo.
22.	P.G.1100.KP	Ciąg pieszy łączący ulicę P.G.1057.KD.D (Koszalińską) z ulicą P.G.1063.KD.D (Rolną). Urządzenie ciągu pieszego, w tym budowa schodów parkowych. Budowa kanalizacji sanitarnej.
23.		Projektowana kładka dla pieszych nad torami kolejowymi łącząca ulicę Rolną (P.G.1063.KD.D) z ulicą Światowida poprzez teren P.G.1091.KDW.
24.	P.G.1001.ZD	Budowa kanalizacji sanitarnej.
25.	P.G.1022.ZP	Budowa kanalizacji deszczowej.
26.	P.G.1015ZP,U	Budowa kanalizacji sanitarnej.
27.	P.G.1058.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
28.	P.G.1063.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
29.	P.G.1097.KP	Budowa kanalizacji sanitarnej.
30.	P.G.1085.KD.D	Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
31.	P.G.1092.KD.Z	Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.
32.	P.G.1106.KD.W	Budowa kanalizacji deszczowej.
33.	P.G1018.MW,U	Budowa sieci elektroenergetycznej.
34.	P.G.1026.U,MZ	Budowa sieci elektroenergetycznej.
35.	P.G.1041.MW/E,U	Budowa sieci elektroenergetycznej.

### § 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

#### **Załącznik Nr 4**

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Golęcino – Goćław” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Golęcino – Goćław” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia 2007 r. do 24 września 2007 r. oraz ponownie w dniach od 20 listopada 2008 r. do 11 grudnia 2008 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonych terminach: do dnia 8 października 2007 r. oraz odpowiednio do 29 grudnia 2008 r., jedną uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin dnia 26 października 2007 r. rozpatrzył powyższą uwagę.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

- 1) Uwaga dotycząca zbyt bliskiego sąsiedztwa (w ocenie mieszkańców budynku mieszkalnego przy ul. Strzałowskiej 33) projektowanej drogi wewnętrznej (P.G.1089.KDW) oraz nieuwzględnienia potrzeb mieszkańców w zakresie niezbędnej ilości miejsc parkingowych;  
Uwaga nieuwzględniona, co wynika z:
  - a) faktu, iż przebieg drogi wewnętrznej P.G.1089.KDW jest utrwaleniem istniejącego dojazdu do budynku Strzałowska 33. Realizacja dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego w oparciu o ustalenia planu polepszy stan techniczny dojazdu. Częściowo akceptując uwagę proponuje się korektę przebiegu dojazdu P.G.1089.KDW tak, by umożliwić maksymalne odsunięcie jezdni od lica budynku nr 33,
  - b) założenia w planie, iż przebudowa drogi umożliwi dojazd do planowanej zabudowy mieszkaniowej, na gruncie stanowiącym obecnie własność gminy Miasta Szczecin, na którym plan ustala realizację ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej (maksymalnie 4 nowe obiekty), w gabarytach i formie zbliżonej do budynku Strzałowska 33, a dojazd do nowej zabudowy, przy jednoczesnym ustaleniu obszaru ruchu uspokojonego nie będzie drastycznie pogarszał stanu obecnego,



- c) przeprowadzonych analiz dotyczących obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru i wyboru optymalnego przebiegu drogi. Rozwiązanie innego przebiegu drogi, wnioskowane przez Zgłaszających uwagę (przedłużenie drogi P.G.1088.KDW), byłoby trudniejsze technicznie oraz zakładałoby gorsze wykorzystanie terenu dzielonego pod nową zabudowę,
- d) obecnych ustaleń planu, które stwarzają możliwość realizacji niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w tym budowy garaży w granicach działki (o powierzchni około 1600 m<sup>2</sup>) określonej dla budynku Strzałowska 33. Częściowo akceptując uwagę proponuje się korektę zapisów dotyczących lokalizacji garaży w granicach posesji,

**Poz. 666**

**UCHWAŁA NR XXXI/773/09  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 2 lutego 2009 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/1047/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” na obszarze osiedla Centrum i osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,31 ha ograniczony:

- 1) od północy – północną stroną Pl. Zwycięstwa i ul. Bogurodzicy;
- 2) od wschodu – Al. Niepodległości;
- 3) od południa – ul. Stośława i południową stroną Pl. Zwycięstwa;
- 4) od zachodu – zachodnią stroną Pl. Zwycięstwa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- |                  |             |                   |             |
|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| 1) S.C.1001.MC   | – 0,724 ha; | 12) S.N.1012.U    | – 0,083 ha; |
| 2) S.C.1002.U    | – 0,251 ha; | 13) S.N.1013.MC   | – 0,324 ha; |
| 3) S.C.1003.MC   | – 0,550 ha; | 14) S.N.1014.MW/U | – 0,674 ha; |
| 4) S.C.1004.U    | – 0,578 ha; | 15) S.N.1015.UC   | – 0,702 ha; |
| 5) S.C.1005.UC   | – 0,238 ha; | 16) S.N.1016.MC   | – 0,598 ha; |
| 6) S.C.1006.KD.G | – 1,07 ha;  | 17) S.N.1017.KD.G | – 2,816 ha; |
| 7) S.C.1007.KD.L | – 0,258 ha; | 18) S.N.1018.KD.G | – 0,731 ha; |
| 8) S.C.1008.KD.L | – 0,411 ha; | 19) S.N.1019.KD.L | – 0,270 ha; |
| 9) S.C.1009.KD.L | – 0,470 ha; | 20) S.N.1020.KD.L | – 0,249 ha; |
| 10) S.N.1010.KM  | – 0,167 ha; | 21) S.N.1021.KD.D | – 0,219 ha; |
| 11) S.N.1011.ZP  | – 0,531 ha; | 22) S.N.1022.KD.L | – 0,146 ha. |