



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 3801

### UCHWAŁA NR XI/223/15 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 8 września 2015 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/454/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 28.06.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” na obszarze osiedla Niebuszewo - Bolinko, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 38 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - ul. Orzeszkowej, tereny kolejowe;
- 2) od wschodu - ul. Cegielskiego, ul. Św. Św. Cyryla i Metodego, ul. Ofiar Oświęcimia;
- 3) od południa - ul. Staszica, rondo im. Giedroycia;
- 4) od zachodu - ul. Kołłątaja, rondo Sybiraków, ul. Kołłątaja.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1.	S.B.4001.MW,U	0,79
2.	S.B.4002.KG	0,06
3.	S.B.4003.KG	0,09
4.	S.B.4004.MW,U	0,18
5.	S.B.4005.U	0,13
6.	S.B.4006.MW,U	0,39
7.	S.B.4007.KG	0,19
8.	S.B.4008.U,MW	0,23
9.	S.B.4009.KSP	0,06
10.	S.B.4010.MW,U	0,80
11.	S.B.4011.U	0,04
12.	S.B.4012.MW,U	0,21
13.	S.B.4013.KG	0,17

14.	S.B.4014.U	2,25
15.	S.B.4015.KS	0,07
16.	S.B.4016.ZP	0,12
17.	S.B.4017.GE	0,07
18.	S.B.4018.ZP	0,34
19.	S.B.4019.MW,U	2,38
20.	S.B.4020.MW,U	0,50
21.	S.B.4021.MW,U	1,47
22.	S.B.4022.UO	1,53
23.	S.B.4023.MW,U	0,19
24.	S.B.4024.ZP	0,86
25.	S.B.4025.ZP,U	0,29
26.	S.B.4026.MW,U	0,89
27.	S.B.4027.U	0,95
28.	S.B.4028.KG	0,07
29.	S.B.4029.MW,U	0,24
30.	S.B.4030.MW,U	1,71
31.	S.B.4031.KG	0,35
32.	S.B.4032.MW,U	1,78
33.	S.B.4033.ZP	0,61
34.	S.B.4034.MW,U	1,94
35.	S.B.4035.KG,U	0,28
36.	S.B.4036.KM,U	0,46
37.	S.B.4037.U,MW	2,37
38.	S.B.4038.U,MW	1,33
39.	S.B.4039.U	0,85
40.	S.B.4040.KD.L	0,23
41.	S.B.4041.KD.L	0,74
42.	S.B.4042.KD.L	0,30
43.	S.B.4043.KDW	0,04
44.	S.B.4044.KD.L	1,20
45.	S.B.4045.KD.L	0,51
46.	S.B.4046.KD.L	0,32
47.	S.B.4047.KD.D	0,39
48.	S.B.4048.KD.L	0,34
49.	S.B.4049.KD.L	1,02
50.	S.B.4050.KD.D	0,34
51.	S.B.4051.KD.D	0,29
52.	S.B.4052.KDW	0,08
53.	S.B.4053.KD.L	0,36
54.	S.B.4054.KD.L	0,63
55.	S.B.4055.KD.D	0,21
56.	S.B.4056.KD.L	0,66
57.	S.B.4057.KD.D	0,27

58.	S.B.4058.KD.G	1,79
59.	S.B.4059.KD.Z	1,15
60.	S.B.4060.E	0,01
61.	S.B.4061.E	0,004

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura śródmiejska z elementami obsługi, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, usług oświaty i pomocy społecznej, dworca autobusowego (pętli autobusowej), zieleni urządzonej, parkingów, garaży oraz stacji paliw, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

## **Rozdział 1** **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono teren wydzielenia wewnętrznego o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) B - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Niebuszewo - Bolinko;
- 3) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - b) U - teren zabudowy usługowej,
  - c) U,MW - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - d) UO - teren usług oświaty,
  - e) ZP,U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług związanych z opieką nad dziećmi,
  - f) KM,U - teren dworca autobusowego (pętli autobusowej) wbudowanego w obiekt usługowy,
  - g) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - h) KS - teren parkingów dla samochodów osobowych,
  - i) KG - teren garaży dla samochodów osobowych,
  - j) KSP - teren stacji paliw,
  - k) KD.G - teren dróg publicznych - ulica główna,
  - l) KD.Z - teren dróg publicznych - ulica zbiorcza,
  - m) KD.L - teren dróg publicznych - ulica lokalna,
  - n) KD.D - teren dróg publicznych - ulica dojazdowa,
  - o) KD.W - teren dróg wewnętrznych,
  - p) E - teren stacji transformatorowej,
  - r) GE - teren stacji redukcyjnej gazu;
- 6) tereny wydzielenia wewnętrznego oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.MW,U, 1.U.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 11) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;

przy czym 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.;

przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części

budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 12) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 13) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 14) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 15) **rewitalizacja** - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 16) **slup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 17) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **ścieżka rowerowa** - wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 19) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 20) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 21) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla obszaru planu

#### § 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej lub zespołu zieleni,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;

- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 6) w przypadku realizacji garaży podziemnych powierzchnię terenu biologicznie czynną na stropodachach należy liczyć jak 100% gruntu rodzimego lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 7) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 8) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 4) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych itp.;
- 6) istniejące garaże blaszane do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy oraz garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczonej planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;
- 9) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 10) wolno stojące stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom niepełnosprawnym;
- 12) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 13. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kiosków i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;

- 14) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także reklamy wolno stojące, słupy reklamowe dopuszczone w ustaleniach planu, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wbudowanych na elewacji i na dachach, z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) na elewacjach budynków usługowych dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni nie przekraczającej 5% elewacji, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 18) dopuszcza się szyldy instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) wykonane w formie liter lub znaków,
  - b) jednostronne - o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 1,2 m<sup>2</sup>,
  - c) dwustronne, instalowane prostopadle do elewacji - o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 19) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 20) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 21) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 22) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 23) cały obszar objęty rewitalizacją;
- 24) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajduje się plac przydworcowy wpisany do rejestru zabytków (wraz z zespołem budynków dworca kolejowego Szczecin - Niebuszewo położonych poza obszarem planu);
- 25) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 26) na całym terenie ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty zabytkowe;
- 27) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic:
  - a) ociepleń budynków,
  - b) reklam wbudowanych i szyldów na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu;
- 28) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, zabudowę balkonów/loggii, w wyodrębnionym pionie budynku, od strony wnętrza kwater, podwórzy, w sposób kompleksowy, dążąc do ujednolicenia elewacji:
  - a) w nawiązaniu do kompozycji elewacji,
  - b) przy zastosowaniu tych samych podziałów przeszkleń, materiałów i kolorystyki,
  - c) z zastosowaniem maksymalnej powierzchni przeszklonej, bez zamurowań fragmentów otworów;
- 29) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 30) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m oraz magistral wodociągowych 8,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach, przy czym dopuszcza się zmniejszenie odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;

31) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług opieki nad dziećmi np. żłobków w terenach: UO; U; ZP,U; U,MW,
- b) klubów dziecięcych w terenach: UO; U; U,MW; MW,U; ZP,U;

32) w przypadku rozbiórki lub katastrofy budowlanej dopuszcza się budowę nowych budynków niezależnie od zakazu realizacji nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg - 15 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego - 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
  - a) S.B.4058.KD.G - nowoprojektowana ulica łącząca obszar centrum Szczecina z osiedlami dzielnicy Północ,
  - b) S.B.4059.KD.Z - nowoprojektowana ulica łącząca obszar osiedla Niebuszewo - Bolinko z osiedlem Drzetowo - Grabowo;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni istniejąca i projektowana linia tramwajowa;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, wynikającej z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:
  - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	10 łóżek	min. 2 - max. 3
3.	Hotele	10 łóżek	min. 2,5 - max. 4
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	min. 0,5 - max. 1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,5 - max. 1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 2 - max. 3
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max. 2
8.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min. 1 - max. 2
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	min. 1 - max. 3
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	min. 1 - max. 2
11.	Kościóły, kaplice	100 miejsc siedzących	max. 5



12.	Domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	5
13.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
14.	Kina, teatry	100 miejsc	min. 10 - max. 30
15.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie itp.	100 użytkowników jednocześnie	min. 10 - max. 30 +min. 2 m.p. dla autokarów
16.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	max. 1
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 - max. 3
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
20.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	5 zatrudnionych	1
22.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	100 m <sup>2</sup> pow. całk.	1
23.	Usługi rzemieślnicze	50 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
24.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
25.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1 - max. 3
26.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max. 2
27.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	min. 1 - max. 2
28.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1
29.	Stacje paliw	1 obiekt	5

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

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	100 łóżek	min. 3
3.	Hotele	100 łóżek	min. 2
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	100 łóżek	min. 2
5.	Schroniska młodzieżowe	100 łóżek	min. 5
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 1
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	min. 0,5
8.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	min. 0,6
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
11.	Kościóły, kaplice	nie określa się	

12.	Domy kultury	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
13.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,2
14.	Kina, teatry	100 miejsc	min. 4
15.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie itp.	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
16.	Sale konferencyjne	nie określa się	
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	min. 0,5
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	100 studentów	min. 5
20.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	
22.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	100 m <sup>2</sup>	min. 0,5
23.	Usługi rzemieślnicze	100 zatrudnionych**	min. 5
24.	Usługi różne	nie określa się	
25.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
26.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
27.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 użytkowników jednocześnie	min. 5
28.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 miejsc w szatni	min. 0,6
29.	Stacje paliw	nie określa się	

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia, dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe nie większe niż 2 miejsca postojowe,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych przedstawione na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi. Uściślenie lokalizacji ścieżki rowerowej nastąpi na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego ulicy, a także w projektach zagospodarowania terenu;
- 9) w granicach terenów dróg dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Orzeszkowej, ul. Boguchwały, ul. Św. Św. Cyryla i Metodego, ul. Niemcewicza, ul. Dembowskiego;
  - 3) system wodociągowy należy realizować:
    - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
    - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną i ogólnospławną do istniejących kolektorów sanitarnych i ogólnospławnych w ul. Ofiar Oświęcimia, ul. Kadłubka, ul. Staszica, ul. Niemcewicza, ul. Św. Łukasza;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do istniejących kolektorów deszczowych i ogólnospławnych w ul. Ofiar Oświęcimia, ul. Kadłubka, ul. Staszica;
  - 6) obowiązują następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
    - a) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji,
    - b) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m<sup>2</sup> oraz utwardzonych powierzchni terenu, dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych - z możliwością odprowadzania ich do: gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
  - 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;
  - 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
  - 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zasilanej z istniejącej i nowej magistrali ciepłej w ul. Orzeszkowej, ul. Dembowskiego, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;
  - 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
    - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
  - 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 13) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła, w budynkach wybudowanych przed 1960 r.;
  - 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 15) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
  - 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- 17) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się na zasadach określonych w pkt 17;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 20) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m, kanalizacja ogólnospławna 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 24) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny S.B.4001.MW,U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 25%, z wyłączeniem działki budowlanej przy ul. Orzeszkowej 18;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla działki budowlanej przy ul. Orzeszkowej 18: 25%;
- 3) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) w granicach terenu elementarnego, z wyłączeniem działki budowlanej przy ul. Orzeszkowej 18, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) na działce budowlanej przy ul. Orzeszkowej 18:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż wysokość budynku przy ul. Orzeszkowej 18;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) w budynkach przy ul. Orzeszkowej 16, 17, 18, 19-20, Boguchwały 10-12, Kołłątaja 9-14a, oznaczonych na rysunku planu oraz w budynkach przy ul. Orzeszkowej 16a-16b, 17a-17b:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
- e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 6) wzdłuż terenu S.B.4043.KDW zachowuje się układ przedogródków;
- 7) na terenie przedogródków:
  - a) realizuje się bogaty program zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 10) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Kołłątaja 10 - do zachowania;
- 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4041.KD.L (ul. Orzeszkowej), S.B.4042.KD.L (ul. Boguchwały), S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4043.KDW;
- 2) ustala się dojazd do terenów: S.B.4002.KG i S.B.4003.KG;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4042.KD.L, S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4001.MW,U, S.B.4003.KG oraz ul. Kołłątaja poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: cieplnej, elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 8. Teren elementarny S.B.4002.KG.**

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

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

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

- 1) zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 2) nad stropami obiektów dopuszcza się wprowadzenie stałych trawników i kwietników na podłożu zapewniającym naturalną roślinność.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się budowę garażu podziemnego w przypadku połączenia inwestycji z inwestycją w terenie elementarnym S.B.4003.KG;

- 5) w istniejącym zespole garaży murowanych obowiązuje wprowadzenie jednorodnych bram garażowych i jednolitego charakteru elewacji;
- 6) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4041.KD.L (ul. Orzeszkowej) poprzez teren elementarny S.B.4001.MW,U; S.B.4043.KDW poprzez teren elementarny S.B.4001.MW,U.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4042.KD.L, S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4001.MW,U, S.B.4003.KG.

### **§ 9. Teren elementarny S.B.4003.KG.**

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

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

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

- 1) zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce geodezyjnej nr 4/15 dopuszcza się likwidację powierzchni terenu biologicznie czynnej w przypadku realizacji inwestycji zgodnie z ust. 3 pkt 5;
- 3) nad stropami obiektów dopuszcza się wprowadzenie stałych trawników i kwietników na podłożu zapewniającym naturalną vegetację.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m;
- 3) budynki kryte dachem płaskim;
- 4) na działce geodezyjnej nr 4/15 zakazuje się budowy garaży naziemnych;
- 5) na działce geodezyjnej nr 4/15 dopuszcza się budowę garażu wbudowanego w skarpy;
- 6) dopuszcza się połączenie inwestycji w terenie elementarnym S.B.4003.KG z budową garażu podziemnego w terenie elementarnym S.B.4002.KG;
- 7) na działce geodezyjnej nr 4/15 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe uzupełniające zagospodarowanie posesji przy ul. Orzeszkowej 18, do czasu realizacji inwestycji zgodnie z pkt 5;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy schodów zewnętrznych, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 10) w istniejącym zespole garaży murowanych obowiązuje wprowadzenie jednorodnych bram garażowych i jednolitego charakteru elewacji;
- 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu S.B.4043.KDW poprzez teren S.B.4001.MW,U.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4042.KD.L, S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4001.MW,U, S.B.4003.KG;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci ciepłej i budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 10. Teren elementarny S.B.4004.MW,U.**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 25%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) w budynkach przy ul. Kadłubka 21-24, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
  - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 5) wzdłuż terenu S.B.4043.KDW zachowuje się układ przedogródków;
- 6) na terenie przedogródków:
  - a) realizuje się bogaty program zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsiónek, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 9) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4043.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4042.KD.L, S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4004.MW,U, S.B.4005.U.

### **§ 11. Teren elementarny S.B.4005.U.**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

Zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 45%;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku nadbudowy budynku frontowego obowiązuje realizacja dachu stromego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachu płaskiego - nie większa niż wysokość gzymsu wieńczącego budynek przy ul. Kadłubka 24,
  - b) w przypadku dachu stromego - nie większa niż wysokość kalenicy budynku przy ul. Kadłubka 24;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 7) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4043.KDW;
- 2) ustala się dojazd do terenu S.B.4007.KG;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: cieplnej, elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 12. Teren elementarny S.B.4006.MW,U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w istniejącym schronie wolno stojącym przy ul. Asnyka 22;
- 4) dopuszcza się usługi wolno stojące na terenie obejmującym:
  - a) działkę geodezyjną nr 20/2,
  - b) część działki geodezyjnej 20/14, o głębokości do 11 m od linii rozgraniczającej terenu S.B.4045.KD.L,
  - c) część działki geodezyjnej 20/15 od strony ul. Asnyka.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 20%;



- 2) realizuje się bogaty program zieleni;
- 3) na terenie określonym w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie określonym w ust. 1 pkt 4 maksymalna powierzchnia zabudowy - 90%;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 4) w budynkach przy ul. Boguchwały 13-17, Asnyka 20, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
  - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 6) wzdłuż terenu S.B.4043.KDW zachowuje się przedogródek;
- 7) na terenie przedogródka:
  - a) realizuje się bogaty program zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 8) na terenie określonym w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy:
    - w przypadku dachu płaskiego - nie większą niż wysokość gzymsu nad trzecią kondygnacją nadziemną budynku przy ul. Asnyka 20,
    - w przypadku dachu stromego - nie większa niż wysokość gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Asnyka 20,
  - b) nadwieszenie budynku nad schronem w granicach działki geodezyjnej 20/14:
    - na głębokości do 2 m,
    - min. 1 m nad stropem schronu,
    - z zachowaniem istniejących kanałów wentylacyjnych,
  - c) budowę budynku na istniejącym schronie, w granicach działki geodezyjnej 20/2;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 11) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron wolno stojący przy ul. Asnyka 22 - do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania schronu o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;

13) na stropie schronu wolno stojącego przy ul. Asnyka 22:

- a) dopuszcza się lokalizację placu zabaw,
- b) realizuje się bogaty program zieleni,
- c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;

14) na części działki geodezyjnej nr 20/14 ustala się dojście do istniejącego schronu wolno stojącego;

15) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4042.KD.L (ul. Boguchwały), S.B.4045.KD.L (ul. Asnyka), S.B.4043.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dla inwestycji na terenie określonym w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4042.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4005.U.

### **§ 13. Teren elementarny S.B.4007.KG.**

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

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

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

Zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się budowę garażu podziemnego;
- 5) w istniejącym zespole garaży murowanych obowiązuje wprowadzenie jednorodnych bram garażowych i jednolitego charakteru elewacji;
- 6) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4043.KDW poprzez teren S.B.4005.U.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4043.KDW, S.B.4005.U.

### **§ 14. Teren elementarny S.B.4008.U,MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 3 pkt 1 realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) obowiązuje realizacja kompleksowej inwestycji obejmującej cały teren elementarny, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 60%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) wysokość nowej zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość zabudowy frontowej w terenie elementarnym S.B.4006.MW,U z zastrzeżeniem pkt 4 i 7;
- 4) wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość nowej zabudowy frontowej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) zabudowę realizuje się jako obrzeżną, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 1:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu obejmującego działki geodezyjne 5/13 i 20/7 - 60%,
    - dla pozostałych działek geodezyjnych dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m lecz nie mniej niż 2 i nie więcej niż 3 kondygnacje; dach płaski;
- 8) na terenie obejmującym działki geodezyjne 5/13 i 20/7 zabudowa w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Asnyka i ul. Kadłubka;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4045.KD.L (Asnyka);
- 2) dopuszcza się dojazd przez teren elementarny S.B.4009.KSP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4007.KG.

## **§ 15. Teren elementarny S.B.4009.KSP.**

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

Przeznaczenie terenu: stacja paliw.

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

Zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu elementarnego S.B.4008.U,MW;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4008.U,MW.

**§ 16. Teren elementarny S.B.4010.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 20%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) w budynkach przy ul. Orzeszkowej 21-26, Asnyka 14-19 oraz Boguchwały 4-9, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
  - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 5) przed budynkiem przy ul. Asnyka 16 zachowuje się przedogródek;
- 6) na terenie przedogródka:
  - a) realizuje się bogaty program zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 7) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 9) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
  - a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Boguchwały 4 - do zachowania,
  - b) istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy ul. Boguchwały 5 - do zachowania;
- 10) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4041.KD.L (ul. Orzeszkowej), S.B.4042.KD.L (ul. Boguchwały), S.B.4045.KD.L (ul. Asnyka);
- 2) ustala się dojazd do terenu S.B.4011.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4042.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4010.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 17. Teren elementarny S.B.4011.U.**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

Dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 75%;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się dojazd poprzez teren S.B.4010.MW,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4042.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4010.MW,U.

### **§ 18. Teren elementarny S.B.4012.MW,U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;

2) dopuszcza się usługi wbudowane.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 15%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) w budynkach przy ul. Asnyka 10-13 oraz Orzeszkowej 27, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
  - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4041.KD.L (ul. Orzeszkowej), S.B.4045.KD.L (ul. Asnyka), S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4047.KD.D, S.B.4012.MW,U, S.B.4013.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 19. Teren elementarny S.B.4013.KG.**

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

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 2) od strony ul. Niedużej obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wielopiętrowej o charakterze osłonowym, z uwzględnieniem obsługi terenu S.B.4061.E.

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

- 1) zakazuje się zwiększania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) w istniejącym zespole garaży murowanych obowiązuje utrzymanie jednorodnych bram garażowych i jednolitego charakteru elewacji;
- 6) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4041.KD.L (ul. Orzeszkowej);
- 2) ustala się dojazd do terenu S.B.4061.E.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4041.KD.L, S.B.4047.KD.D, S.B.4013.KG, S.B.4015.KS oraz spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali ciepłej i budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 20. Teren elementarny S.B.4014.U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) w przypadku realizacji parkingów naziemnych ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej wg wskaźnika: 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża), S.B.4049.KD.L (ul. Dembowskiego);
- 2) ustala się dojazd do terenu elementarnego S.B.4017.GE;
- 3) dopuszcza się dojazd do nieruchomości położonej przy ul. Dembowskiego 10; poza granicami planu;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) poza potrzebami wynikającymi z § 6 ust. 5 obowiązuje realizacja parkingu na min. 100 miejsc postojowych.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4047.KD.D, S.B.4013.KG, S.B.4014.U, S.B.4015.KS, S.B.4016.ZP, S.B.4018.ZP oraz spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali ciepłej i budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 21. Teren elementarny S.B.4015.KS.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 5%;
- 2) wzdłuż ul. Niedużej realizuje się zieleni wysoką.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża).

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4047.KD.D, S.B.4014.U, S.B.4013.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 22. Teren elementarny S.B.4016.ZP.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 90%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.



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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża).

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4047.KD.D, S.B.4014.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali ciepłej i budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 23. Teren elementarny S.B.4017.GE.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 70%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m;
- 3) budynek kryty dachem płaskim.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Dojazd z terenu S.B.4014.U.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji redukcyjnej gazu II stopnia.

**§ 24. Teren elementarny S.B.4018.ZP.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 80%;
- 2) obowiązuje utrzymanie bogatego programu zieleni;
- 3) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Dojazd z terenu S.B.4049.KD.L (ul. Dembowskiego), S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża).

## **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4047.KD.D, S.B.4018.ZP, S.B.4014.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali ciepłej i budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji ogólnospławnej i budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 25. Teren elementarny S.B.4019.MW,U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) w budynkach przy ul. Boguchwały 3, Niedużej 14 i 16 dopuszcza się lokalizację usług.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 25%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wycofanie lica budynków maksymalnie do 2 m od obowiązującej linii zabudowy na długości max 50% elewacji budynku;
- 7) w budynkach przy Niedużej 14, oznaczonym na rysunku planu oraz ul. Boguchwały 3:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji powyżej parteru, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 9) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji komina usytuowanego w sąsiedztwie budynku przy ul. Niedużej 14, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się rozbiórkę górnego fragmentu komina;
- 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4045.KD.L (ul. Asnyka), S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża), S.B.4048.KD.L (ul. Boguchwały), S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicz);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4045.KD.L, S.B.4048.KD.L, S.B.4049.KD.L, S.B.4047.KD.D, S.B.4019.MW,U, S.B.4060.E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

**§ 26. Teren elementarny S.B.4020.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce geodezyjnej nr 205 dopuszcza się lokalizację usług wolno stojących.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce geodezyjnej nr 205 maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;
- 3) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku rozbudowy budynku na działce nr 205 dopuszcza się zastosowanie dachów stromych w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 7) utrzymuje się ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu, łączący ul. Niemcewicza z ul. Gdyńską;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 10) dopuszcza się funkcjonowanie, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, tymczasowego pawilonu handlowego przy ul. Niemcewicza.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza, Dembowskiego), S.B.4050.KD.D (ul. Gdyńska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4050.KD.D, S.B.4020.MW,U, S.B.4022.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

**§ 27. Teren elementarny S.B.4021.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego, z wyłączeniem terenu 1.MW,U - 20%;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla terenu 1.MW,U - 10%;
- 3) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.MW,U - 90%,
  - b) dla działki geodezyjnej nr 9/9 - 50%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy, z wyłączeniem terenu 1.MW,U, pod budowę obiektów garażowych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 4) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 5) na terenie 1.MW,U wysokość zabudowy frontowej od 12 m do 21 m;
- 6) na terenie 1.MW,U zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku;
- 7) nową zabudowę na działce geodezyjnej nr 9/9 realizuje się:
  - a) w formie zabudowy obrzeżnej z przejazdem bramnym,
  - b) nie wyższą niż wysokość budynku przy ul. Cegielskiego 15,
  - c) o wysokości min. 11 m,
  - d) z dachem płaskim;
- 8) wewnątrz kwartału dopuszcza się budowę garaży podziemnych i wielokondygnacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się, na działce geodezyjnej nr 9/21, budowę jednokondygnacyjnego garażu o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>. Powierzchnię na stropie obiektu przeznacza się na funkcję rekreacyjno - sportową z zielenią towarzyszącą;
- 10) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 12) w budynkach przy ul. Dembowskiego 7, Cegielskiego 15, 18-19 Gdyńskiej 3, oznaczonych na rysunku planu oraz w budynkach przy ul. Cegielskiego 14, 17 oraz ul. Gdyńskiej 1:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,

- niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 13) w parterach budynków przy ul. Dembowskiego 7, Cegielskiego 15, 18-19, Gdyńskiej 3, oznaczonych na rysunku planu oraz w budynkach przy ul. Cegielskiego 14, 17 oraz Gdyńskiej 1 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 14) w budynkach przy ul. Dembowskiego 1, 3, 5, ul. Gdyńskiej 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny, usytuowane w osi otworów okiennych w niższej kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w budynku przy ul. Gdyńskiej 5 i 7 od strony wnętrza kwartału dopuszcza się usytuowanie lukarn poza osiami okien, w odległości min. 1 m od siebie,
  - d) w przypadku realizacji lukarn obowiązuje:
    - usytuowanie dolnej krawędzi lukarny na przedłużeniu linii dolnej krawędzi istniejących lukarn, cofniętej względem fasady budynku,
    - szerokość lukarny 1,8 m, wysokość od istniejącej połaci dachu do okapu 1,3 m,
    - geometria dachu nad planowaną lukarną: dach jednospadowy, o kącie nachylenia 10 stopni,
  - e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - f) obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych dla ciągu zabudowy;
- 15) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 16) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Gdyńskiej 1 - do zachowania;
- 17) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4049.KD.L (ul. Dembowskiego), S.B.4050.KD.D (ul. Gdyńska), S.B.4051.KD.D (ul. Cegielskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4050.KD.D, S.B.4051.KD.D, S.B.4021.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 28. Teren elementarny S.B.4022.UO.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zdrowia, opieki społecznej, kultury i nauki;

- 3) dopuszcza się istniejącą funkcję usługową;
- 4) na terenie 1.U dopuszcza się usługi związane z opieką nad dziećmi np. żłobek.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenie 1.U - 50%,
  - b) w granicach pozostałych działek budowlanych - 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 6) w przypadku lokalizacji garażu podziemnego obowiązuje dostosowanie do wymagań obrony cywilnej;
- 7) w budynkach przy ul. Św. Św. Cyryla i Metodego 43-44, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje z zastrzeżeniem lit. b, utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) rozbudowa i przebudowa, realizowana w nawiązaniu do form architektonicznych i cech istniejącej zabudowy,
  - c) zakazuje się ocieplania elewacji w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji;
- 8) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe;
- 9) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - istniejące ukrycie wolno stojące przy ul. Św. Św. Cyryla i Metodego, oznaczone na rysunku planu - do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 11) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza), S.B.4053.KD.L (ul. Św. Św. Cyryla i Metodego), S.B.4052.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4053.KD.L, S.B.4050.KD.D, S.B.4052.KDW, S.B.4020.MW,U, S.B.4022.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci ciepłej i budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 29. Teren elementarny S.B.4023.MW,U.**

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

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 50%;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, balkonów na narożniku do 1,80 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4050.KD.D (ul. Gdyńska), S.B.4052.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4050.KD.D, S.B.4052.KDW, S.B.4022.UO.

**§ 30. Teren elementarny S.B.4024.ZP.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - parkowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 70%;
- 2) obowiązuje utrzymanie bogatego programu zieleni;
- 3) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację placów zabaw, zieleni, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dojazd z terenu S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka);
- 2) ustala się przebieg ścieżki rowerowej, oznaczonej na rysunku planu, o minimalnej szerokości 2,5 m.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4046.KD.L, S.B.4056.KD.L, S.B.4024.ZP oraz ul. Kołłątaja poza granicą planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 31. Teren elementarny S.B.4025.ZP,U.**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z dopuszczeniem usług związanych z opieką nad dziećmi np. żłobek.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 30%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych oraz obiektów małej architektury takich jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, wodotryski itp.;
- 2) w przypadku realizacji usług związanych z opieką nad dziećmi dopuszcza się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) dachy o spadku od 0 do 60 stopni;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4045.KD.L, S.B.4027.U, S.B.4032.MW,U.

### **§ 32. Teren elementarny S.B.4026.MW,U.**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 25%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w budynkach przy ul. Boguchwały 18-26, ul. Asnyka 9, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,



- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
- b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
  - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
  - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji,
- e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 8) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
  - a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Asnyka 9 - do zachowania,
  - b) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Boguchwały 25 - do zachowania;
- 9) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4045.KD.L (ul. Asnyka), S.B.4048.KD.L (ul. Boguchwały), S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza);
- 2) ustala się dojazd do terenów elementarnych S.B.4028.KG i S.B.4027.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4045.KD.L, S.B.4048.KD.L, S.B.4049.KD.L, S.B.4026.MW,U, S.B.4027.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 33. Teren elementarny S.B.4027.U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) na działce geodezyjnej nr 5/7 przeznaczenie: usługi zdrowia z dopuszczeniem usług w zakresie pomocy i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) zakazuje się zmniejszania istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce geodezyjnej nr 5/3 oraz nr 5/7 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 30%;
- 3) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki geodezyjnej nr 5/3 i nr 5/7 - 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się istniejącą wysokość budynku przy ul. Niemcewicza 26;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) w budynku przy ul. Kadłubka 9 utrzymuje się dach stromy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 9) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Kadłubka 12 - do zachowania;
- 10) u zbiegu ul. Kadłubka i ul. Niemcewicza dopuszcza się:
  - a) kiosk ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu,
  - b) kiosk o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza);
- 2) ustala się dojazd poprzez teren elementarny S.B.4026.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4049.KD.L, S.B.4026.MW,U, S.B.4027.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: cieplnej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 34. Teren elementarny S.B.4028.KG.**

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

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) w istniejącym zespole garaży murowanych obowiązuje wprowadzenie jednorodnych bram garażowych i jednolitego charakteru elewacji.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się dojazd poprzez teren elementarny S.B.4026.MW,U.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4026.MW,U, S.B.4027.U.

**§ 35. Teren elementarny S.B.4029.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsiionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 6) w budynku przy ul. Św. Św. Cyryła i Metodego 1, oznaczonym na rysunku planu oraz w budynku przy ul. Niemcewicza 20:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji w przyziemiu i w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie od strony ulicy poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 7) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 8) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza), S.B.4053.KD.L (ul. Św. Św. Cyryła i Metodego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4049.KD.L, S.B.4053.KD.L, S.B.4029.MW,U, S.B.4030.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 36. Teren elementarny S.B.4030.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 35%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacją szybów windowych;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w budynku przy ul. Kadłubka 6, w przypadku lokalizacji funkcji usługowej, dopuszcza się przekształcenia elewacji w przyziemiu i w kondygnacji parteru, w nawiązaniu do kompozycji obiektu i charakteru elewacji;
- 8) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego kiosku przy ul. Niemcewicza, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 9) istniejący kiosk usytuowany u zbiegu ul. Kadłubka i Niemcewicza - do likwidacji, dopuszcza się jego użytkowanie nie dłużej niż 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) u zbiegu ul. Kadłubka i Niemcewicza dopuszcza się lokalizację kiosku o powierzchni zabudowy nie większej niż istniejąca i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego dachu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4049.KD.L (ul. Niemcewicza), S.B.4053.KD.L (ul. Św. Św. Cyryla i Metodego), S.B.4054.KD.L (ul. Ofiar Oświęcimia);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4049.KD.L, S.B.4053.KD.L, S.B.4054.KD.L, S.B.4029.MW,U, S.B.4030.MW,U, S.B.4031.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

**§ 37. Teren elementarny S.B.4031.KG.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych - garaż wielokondygnacyjny;
- 2) dopuszcza się lokalizację zespołu garaży dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 20%.

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

- 1) w przypadku realizacji garażu wielokondygnacyjnego obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,
  - b) wysokość zabudowy minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość budynku przy ul. Kadłubka 6, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się obiekt 3-kondygnacyjny w przypadku wykonania attyki o wysokości min. 1,5 m;
- 2) dla zespołu garaży obowiązuje:
  - a) zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 6,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyżej położonego elementu konstrukcyjnego dachu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4054.KD.L (ul. Ofiar Oświęcimia).

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4054.KD.L, S.B.4030.MW,U, S.B.4031.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej i budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 38. Teren elementarny S.B.4032.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 30%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 6) w budynku przy ul. Niemcewicza 33, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,

- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 1 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji w przyziemiu, kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie od strony ulicy poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - e) dopuszcza się realizację otworów okiennych w elewacjach szczytowych budynku przy ul. Niemcewicza 33 pod warunkiem objęcia realizacją całej elewacji;
- 7) w parterze budynku przy ul. Niemcewicza 33 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 6, 7;
- 9) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4046.KD.L (ul. Asnyka), S.B.4056.KD.L (ul. Niemcewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4046.KD.L, S.B.4056.KD.L, S.B.4032.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 39. Teren elementarny S.B.4033.ZP.**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - parkowa.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 50%;
- 2) obowiązuje utrzymanie bogatego programu zieleni;
- 3) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację placów zabaw, zieleni, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dojazd z terenów: S.B.4056.KD.L (ul. Niemcewicza), S.B.4057.KD.D (ul. Św. Barbary);
- 2) ustala się przebieg ścieżki rowerowej, oznaczonej na rysunku planu, o minimalnej szerokości 2,5 m.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4056.KD.L, S.B.4057.KD.D, S.B.4033.ZP oraz ul. Kołłątaja poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

**§ 40. Teren elementarny S.B.4034.MW,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 30%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji powyżej parteru;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się cofnięcia lica budynków maksymalnie do 1,6 m od obowiązującej linii zabudowy na długości max 50% elewacji budynku;
- 8) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: część istniejącego ukrycia wolno stojącego, oznaczonego na rysunku planu w terenie S.B.4057.KD.D - do zachowania.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4056.KD.L (ul. Niemcewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4056.KD.L, S.B.4057.KD.D, S.B.4034.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

**§ 41. Teren elementarny S.B.4035.KG,U.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych - garaż wielokondygnacyjny;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek garażowy.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 10%;
- 2) od strony zabudowy mieszkaniowej obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni zimozielonej, odpornej na zanieczyszczenia, o charakterze osłonowym.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 18 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się obiekt 3-kondygnacyjny w przypadku wykonania attyki o wysokości - min. 1,5 m;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) maksymalna powierzchnia użytkowa usług - 600 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 7) zabudowa w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Niemcewicza;
- 8) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej - do zachowania lub przekształcenia, z zachowaniem jego funkcji, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się likwidację istniejącego zbiornika rezerwy wody gaśniczej pod warunkiem wykonania w granicach terenu elementarnego nowego zbiornika o pojemności od 150 do 200 m<sup>3</sup>.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4055.KD.D (ul. Św. Łukasza), S.B.4056.KD.L (ul. Niemcewicza).

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4044.KD.L, S.B.4056.KD.L, S.B.4055.KD.D, S.B.4035.KG,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci ciepłej i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację zbiornika rezerwy wody gaśniczej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8.

## **§ 42. Teren elementarny S.B.4036.KM,U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: dworzec autobusowy (pętla autobusowa) wbudowany w obiekt usługowy;
- 2) dopuszcza się garaż dla samochodów osobowych wbudowany w obiekt określony w pkt 1;
- 3) funkcja mieszkaniowa - do likwidacji, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 15;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych lokali handlowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w docelowym obiekcie usługowym dopuszcza się lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, związane z obsługą dworca autobusowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 10%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji docelowej zabudowy dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej - 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 19 m;
- 3) minimalna wysokość zabudowy od strony dróg publicznych - 15 m;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;



- 5) nowa zabudowa w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ronda im. Giedroycia;
- 6) nową zabudowę realizuje się w oparciu o kompleksową koncepcję zagospodarowania całego terenu;
- 7) dopuszcza się rozbiórkę budynków przy ul. Św. Barbary 2 i 3;
- 8) w przypadku wyburzenia budynku przy ul. Św. Barbary 3 dla nowej zabudowy obowiązuje poszerzenie chodnika do szer. min. 5 m od strony ul. Kołłątaja;
- 9) w budynkach przy ul. Św. Barbary 2 i 3, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 10) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę elewacji od strony dróg publicznych według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 11) przed przystąpieniem do rozbiórki budynków i oficyn przy ul. Św. Barbary 2 i 3 obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji obiektów;
- 12) istniejące oficyny - do rozbiórki, dopuszcza się ich dalsze użytkowanie lub zmianę sposobu użytkowania do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice;
- 15) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 16) do czasu realizacji docelowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu dopuszcza się:
  - a) realizację obiektu dyspozytorsko - socjalnego dla obsługi linii autobusowych wraz z usługami towarzyszącymi takimi jak np. punkt handlowy i gastronomiczny oraz toaleta publiczna - o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, wysokości do 4 m i odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy,
  - b) budowę, przebudowę, rozbudowę peronów oraz budowę zadaszenia,
  - c) funkcjonowanie istniejących pawilonów handlowych na działkach geodezyjnych nr 8/24, 8/38 oraz w południowo-wschodniej części działki 8/32,
  - d) funkcjonowanie istniejących kiosków,
  - e) realizację ogrodzenia terenu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4057.KD.D (ul. Św. Barbary), ul. Kołłątaja (poza granicą planu).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4058.KD.G, S.B.4057.KD.D, S.B.4036.KM,U, S.B.4037.U,MW oraz ul. Kołłątaja i ronda im. Giedroycia poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 43. Teren elementarny S.B.4037.U,MW.**

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

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

- 2) w granicach terenu elementarnego, z wyłączeniem pasa o szerokości 20 m wzdłuż terenu S.B.4058.KD.G i S.B.4059.KD.Z, dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- 3) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla zabudowy tymczasowej na terenie obejmującym część działki geodezyjnej nr 36/3 i część działki geodezyjnej nr 8/9 oraz dla tymczasowych pawilonów przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) minimalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nową zabudowę realizuje się w oparciu o kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu S.B.4037.U,MW oraz części terenu S.B.4038.U,MW położonej wzdłuż terenu S.B.4059.KD.Z i części terenu S.B.4055.KD.D, uwzględniającą zastosowanie podobnych i nawiązujących do siebie form rozwiązań architektonicznych budynków;
- 6) obowiązują kształtowanie harmonijnej sylwety wzdłuż terenu S.B.4058.KD.G i S.B.4059.KD.Z;
- 7) nowa zabudowa w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony nowoprojektowanej ul. Lubomirskiego oraz od strony dojazdu położonego pomiędzy budynkami przy ul. Niemcewicza 15-15b a Niemcewicza 16a-16d;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 10) istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabudowa - do likwidacji, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego:
  - a) w granicach działki budowlanej zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 13%, o wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej,
  - b) na terenie obejmującym część działki geodezyjnej nr 36/3 i część działki geodezyjnej nr 8/9 zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 13%, o maksymalnej wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej,
  - c) dla pawilonów przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 13%, o maksymalnej wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej,
  - d) budowę i przebudowę zadaszeń ciągów pieszych o wysokości do 9 m, zadaszeń ciągów pieszych nie wlicza się do powierzchni zabudowy,
  - e) dojazdy, parkingi;
- 12) realizuje się ciąg pieszy, określony na rysunku planu;
- 13) na terenie obejmującym działkę geodezyjną nr 36/3 oraz działkę geodezyjną nr 8/9 maksymalna powierzchnia sprzedaży równa istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4057.KD.D (ul. Św. Barbary), S.B.4055.KD.D (ul. Św. Łukasza);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy tymczasowej na terenie obejmującym część działki geodezyjnej nr 36/3 oraz część działki geodezyjnej nr 8/9 nie obowiązuje § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4058.KD.G, S.B.4059.KD.Z, S.B.4055.KD.D, S.B.4057.KD.D, S.B.4036.KM,U, S.B.4037.U,MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów: ogólnospławnego i deszczowego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu i budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

#### **§ 44. Teren elementarny S.B.4038.U,MW.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w pasie o szerokości 20 m wzdłuż terenu S.B.4059.KD.Z - zabudowa usługowa;
- 3) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dla terenów zabudowanych dopuszcza się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 10% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 3) na działce geodezyjnej nr 8/37 zakazuje się zmniejszania, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 4) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce geodezyjnej nr 8/37 maksymalna wysokość zabudowy - 30 m;
- 4) minimalna wysokość zabudowy frontowej - 12 m;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) nową zabudowę wzdłuż terenu S.B.4059.KD.Z realizuje się w oparciu o kompleksową koncepcję zagospodarowania wraz z terenem S.B.4037.U,MW i częścią terenu S.B.4055.KD.D uwzględniającą zastosowanie podobnych i nawiązujących do siebie form rozwiązań architektonicznych budynków;
- 7) obowiązuje kształtowanie harmonijnej sylwety wzdłuż terenu S.B.4059.KD.Z;
- 8) dopuszcza się zabudowę tymczasową o dachach dowolnych i wysokości do 6 m;
- 9) do czasu realizacji drogi S.B.4059.KD.Z r. dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe na działkach geodezyjnych nr 8/38 i 8/28:
  - a) obiekty o powierzchni zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dojazdy, parkingi;
- 10) zakazuje się lokalizowania budynków tymczasowych w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu S.B.4044.KD.L;
- 11) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 12) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 13) dla obiektów o istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży równą istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) budynek przy ul. Kadłubka 41 oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.4044.KD.L (ul. Kadłubka), S.B.4054.KD.L (ul. Ofiar Oświęcimia), S.B.4055.KD.D (ul. Św. Łukasza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4059.KD.Z, S.B.4044.KD.L, S.B.4054.KD.L, S.B.4055.KD.D, S.B.4038.U,MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu i budowę kolektora w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 45. Teren elementarny S.B.4039.U.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 21 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nową zabudowę realizuje się w oparciu o kompleksową koncepcję zagospodarowania całego terenu S.B.4039.U;
- 5) zabudowa w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Emilii Plater (poza planem) oraz od strony istniejącej ul. Staszica (teren elementarny S.B.4058.KD.G);
- 6) po stronie południowej terenu realizuje się ciąg pieszy o minimalnej szerokości - 5,0 m;
- 7) do czasu realizacji drogi S.B.4059.KD.Z dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na działce geodezyjnej nr 8/39:
  - a) obiekty o łącznej powierzchni zabudowy do 1400 m<sup>2</sup> dachach dowolnych i wysokości do 9 m,
  - b) dojazdy, parkingi,
  - c) lokalizacja wesołego miasteczka itp.;
- 8) do czasu realizacji drogi S.B.4058.KD.G i S.B.4059.KD.Z, na działkach geodezyjnych nr 12/2, 26/1:
  - a) ustala się funkcjonowanie drogi publicznej (istniejąca ul. Staszica),
  - b) dopuszcza się ścieżki rowerowe;

- 9) do czasu realizacji drogi S.B.4059.KD.Z dopuszcza się funkcjonowanie istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, reklam wolno stojących;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.B.4040.KD.L (ul. Ofiar Oświęcimia);
- 2) do czasu realizacji drogi S.B.4059.KD.Z dopuszcza się tymczasową obsługę terenu z istniejącej ul. Staszica;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.4058.KD.G, S.B.4059.KD.Z, S.B.4040.KD.L, S.B.4039.U oraz spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu i budowę kolektora w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 46. Teren elementarny S.B.4040.KD.L - ul. Ofiar Oświęcimia.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, reklamy wolno stojącej do czasu do czasu realizacji drogi S.B.4059.KD.Z.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,4 m do 34,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor ogólnospławny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 47. Teren elementarny S.B.4041.KD.L - ul. Orzeszkowej.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.

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

- 1) ustala się zachowanie drzew po stronie południowej ulicy przy terenie S.B.4010.MW,U;

2) obowiązuje uzupełnienie bogatego programu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje zachowanie krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty ich przebiegu;
- 4) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach zespołu dworca kolejowego Szczecin - Niebuszewo, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-289 (decyzja z dn. 27.11.2006 r., znak: DZ-4200/41/O/2006);
- 5) obowiązuje zagospodarowanie placu przydworcowego w sposób podkreślający historyczną architekturę zespołu budynków dworca;
- 6) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego punktu sprzedaży biletów komunikacji miejskiej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 31,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) na odcinku od ul. Boguchwały do ul. Asnyka ustala się przekrój: jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, torowisko tramwajowe wydzielone, obustronne chodniki;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale: wodociągowa i ciepłna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

## **§ 48. Teren elementarny S.B.4042.KD.L - ul. Boguchwały.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.

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

- 1) ustala się zachowanie pasa zieleni po stronie wschodniej ulicy;
- 2) obowiązuje uzupełnienie bogatego programu zieleni.

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

- 1) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje zachowanie krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty przebiegu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,2 m do 24,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, torowisko tramwajowe wydzielone, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

**§ 49. Teren elementarny S.B.4043.KDW.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,8 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się funkcjonowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 50. Teren elementarny S.B.4044.KD.L - ul. Kadłubka.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) na odcinku od ul. Kołłątaja do ul. Asnyka obowiązuje zachowanie krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty przebiegu;
- 3) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca studnia publiczna awaryjna, oznaczona na rysunku planu - do zachowania.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,2 m do 23,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory: ogólnospławne i deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) studnia awaryjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 51. Teren elementarny S.B.4045.KD.L - ul. Asnyka.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,9 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój - jezdnia jednoprzestrzenna o minimum dwóch pasach ruchu, torowiskiem tramwajowym wbudowanym, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

**§ 52. Teren elementarny S.B.4046.KD.L - ul. Asnyka.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się zachowanie i uzupełnianie szpaleru drzew po stronie południowej ulicy;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje zachowanie krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty przebiegu;
- 3) po stronie południowej ulicy obowiązuje zachowanie nawierzchni chodnika z płyt kamiennych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,2 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój - jezdnia jednoprzestrzenna o minimum dwóch pasach ruchu, torowiskiem tramwajowym wbudowanym, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 53. Teren elementarny S.B.4047.KD.D - ul. Nieduża.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;



2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 30,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala ciepła - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym.

### **§ 54. Teren elementarny S.B.4048.KD.L - ul. Boguchwały.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej i krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty ich przebiegu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,3 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

### **§ 55. Teren elementarny S.B.4049.KD.L - ul. Dembowskiego i ul. Niemcewicza.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) realizuje się bogaty program zieleni;
- 2) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wielopiętrowej o charakterze osłonowym wzdłuż istniejącego parkingu w terenie S.B.4030.MW,U.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp., o powierzchni zabudowy do 9 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 2) istniejący kiosk usytuowany u zbiegu ul. Kadłubka i Niemcewicza - do likwidacji, dopuszcza się jego użytkowanie nie dłużej niż 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale: wodociągowa i ciepła oraz kolektor ogólnospławny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

**§ 56. Teren elementarny S.B.4050.KD.D - ul. Gdyńska.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się jeden pawilon usługowy, na przeciwko budynku przy ul. Gdyńskiej 3, o powierzchni zabudowy do 38 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 2) zachowuje się układ przedogródków;
- 3) na terenie przedogródków:
  - a) realizuje się bogaty program zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,7 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna nn oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 57. Teren elementarny S.B.4051.KD.D - ul. Cegielskiego.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) realizuje się bogaty program zieleni;
- 2) ustala się szpaler drzew wzdłuż istniejącej zatoki postojowej.

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

Część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 58. Teren elementarny S.B.4052.KDW.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 3.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się funkcjonowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna nn oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 59. Teren elementarny S.B.4053.KD.L - ul. Św. Św. Cyryla i Metodego.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 60. Teren elementarny S.B.4054.KD.L - ul. Ofiar Oświęcimia.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,6 m do 31,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory: ogólnospławne i deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 61. Teren elementarny S.B.4055.KD.D - ul. Św. Łukasza.**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego:
  - a) funkcjonowanie istniejących pawilonów,
  - b) realizacja zadaszienia przejść pieszych między istniejącymi pawilonami handlowymi.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory: ogólnospławny i deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

**§ 62. Teren elementarny S.B.4056.KD.L - ul. Niemcewicza.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

Część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor ogólnospławny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym.

**§ 63. Teren elementarny S.B.4057.KD.D - ul. Św. Barbary.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) istniejące budynki - do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania;
- 3) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące oznaczone na rysunku planu - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) obowiązuje likwidacja istniejącego wejścia do ukrycia wolno stojącego w odległości min. 10 m od narożnika budynku usługowego przy ul. Barbary 1a i budowa nowego, nie kolidującego z przekrojem projektowanej ulicy;
- 5) do czasu realizacji drogi dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe: dojazdy, parkingi.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,3 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna nn oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 64. Teren elementarny S.B.4058.KD.G.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie szpalerów drzew po obu stronach ulicy.

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

- 1) istniejąca zabudowa do likwidacji; dopuszcza się jej użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 2) do czasu realizacji drogi dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe:
  - a) zwiększenie powierzchni zabudowy pawilonów, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 13%, o wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej,
  - b) dojazdy, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - c) funkcjonowanie istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, reklam wolno stojących,
  - d) budowę i przebudowę zadaszeń targowiska, o wysokości do 9 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 63,8 m do 67,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój - dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, w pasie rozdzielającym jezdnie torowisko tramwajowe, obustronne chodniki, obustronne dwukierunkowe ścieżki rowerowe;
- 3) połączenie ulicy z nowoprojektowanym przebiegiem ulicznym pod istniejącym rondem im. Giedroycia (poza terenem planu) realizuje się w tunelu o przekroju: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 4) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią ulicy.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory: ogólnospławne i deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych i kanalizacji deszczowej.

**§ 65. Teren elementarny S.B.4059.KD.Z.****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie szpalerów drzew po obu stronach ulicy.

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

- 1) po realizacji drogi dopuszcza się lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m;
- 2) istniejąca zabudowa do likwidacji; dopuszcza się jej użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 3) do czasu realizacji drogi dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe:

- a) obiekty usługowe o łącznej powierzchni zabudowy do 1000 m<sup>2</sup>, o dachach dowolnych i wysokości do 4 m,
- b) dojazdy, parkingi,
- c) lokalizacja wesołego miasteczka itp.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 54,0 m do 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, w pasie rozdzielającym jezdnie torowisko tramwajowe, obustronne chodniki, obustronne dwukierunkowe ścieżki rowerowe;
- 3) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczne oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor ogólnospławny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych i kanalizacji deszczowej.

### **§ 66. Teren elementarny S.B.4060.E.**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu S.B.4049.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

### **§ 67. Teren elementarny S.B.4061.E.**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 100%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) budynek kryty dachem stromym.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: S.B.4047.KD.D (ul. Nieduża) i poprzez teren elementarny S.B.4013.KG.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 68.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

**§ 69.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.10 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 12 z 28.05.1999 r. poz. 145).

**§ 70.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 71.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

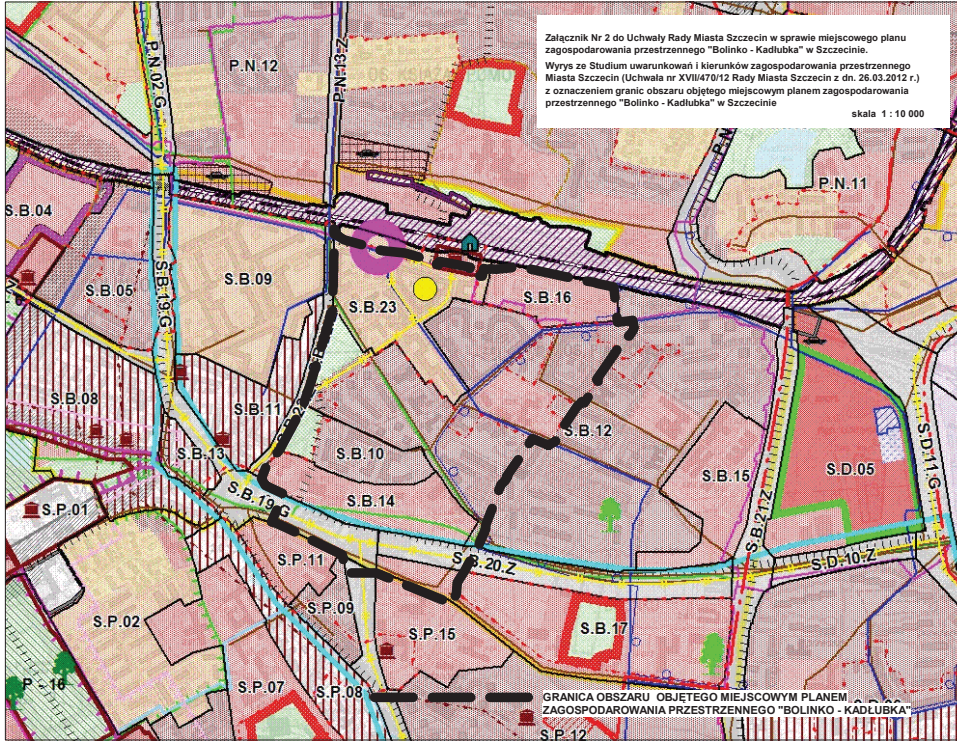
**Artur Szalabawka**







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/223/15  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 8 września 2015 r.



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LESNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy, B - symbol osiedla, 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCIEBLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CEMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PI ANTYWAPNIENIOWYCH (BPIII I ATII)
- TERENY DO ZALESNIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.14.Z ULICE ZBÓRCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- U.A.12.S ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I STRAZA OBSZARU ŚWYBIEŻY SZYBSZEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WEZŁY PRZEJAZDOWE
- ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KŁOKIŁYCH USŁUWIAJĄC PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY III I III STREFA PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I DOPIMOWNE WODOCIĄGIWY
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGIWY
- MAGISTRALNE WODOCIĄGIWY
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGIWY

- STACJE REDUKCJI NO-POMIAROWE I STOPKA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIEPŁOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NALWYSZCZYM NAPIĘCIU 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE I LINIE NALWYSZCZYM NAPIĘCIU 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WALY PRZECIWPÓWODZOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPÓWODZOWE
- POMPOWANE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWANE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU OCADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELAZNIKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCYJNEJ
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIEKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRÓDU SOTANIZACJONISZCZECIŃSKIEGO (ORAZ INNEJZŁYCH TEMATYCZNYCH OGRÓDÓW BOTANICZNYCH)
- OBSZARY NARAŻONE NA ODSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/223/15  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 8 września 2015 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadlubka” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) - 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 lub modernizację 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:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	S.B.4024.ZP	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
2.	S.B.4033.ZP	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
3.	S.B.4055.KD.D	Projektowane przedłużenie istniejącej ulicy dojazdowej. Przewidywana budowa jezdni i obustronnych chodników.
4.	S.B.4057.KD.D	Projektowane przedłużenie istniejącej ulicy dojazdowej. Przewidywana budowa jezdni i obustronnych chodników. Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
5.	S.B.4058.KD.G	Projektowana ulica główna. Przewidywana budowa dwóch jezdni po trzy pasy ruchu, torowiska tramwajowego, obustronnych chodników i ścieżki rowerowej. Budowa kanalizacji deszczowej.
6.	S.B.4059.KD.Z	Projektowana ulica zbiorcza. Przewidywana budowa dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, torowiska tramwajowego, obustronnych chodników i ścieżki rowerowej. Budowa kanalizacji deszczowej.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478), 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. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877; zm. z 2015 r. poz. 532) 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 2015 r. poz. 139), 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. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/223/15  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 8 września 2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był cztery razy wykładany do publicznego wglądu:

- 1) od 31 października do 21 listopada 2012 r.;
- 2) od 22 marca do 15 kwietnia 2013 r.;
- 3) od 13 grudnia do 14 stycznia 2014 r.;
- 4) od 3 września do 24 września 2014 r.

2. W ustalonych terminach wniesiono uwagi zgodnie z wykazami uwag stanowiącymi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych:

- 1) do 5 grudnia 2012 r. - pięć uwag;
- 2) do 29 kwietnia 2013 r. - cztery uwagi;
- 3) do 28 stycznia 2014 r. - trzy uwagi;
- 4) do 8 października 2014 r. - dwie uwagi.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach:

- 1) 20 grudnia 2012 r.;
- 2) 14 maja 2013 r.;
- 3) 12 lutego 2014 r., ponowne rozpatrzenie 24.07.2014 r.;
- 4) 29 października 2014 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po I wyłożeniu do publicznego wglądu:

1. Uwaga dotycząca terenu przy ul. Asnyka 22 - teren S.B.4008.U,MW:

- 1) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy do 100%.

**Uwaga nieuwzględniona:** zwiększono powierzchnię zabudowy z 80% na 90% powierzchni działki;

- 2) Uwaga dotycząca braku możliwości realizacji garaży podziemnych.

**Uwaga uwzględniona:** dopuszczono realizację miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego;

- 3) Uwaga dotycząca wyłączenia działki nr 20/2 z realizacji kompleksowej inwestycji obejmującej cały teren elementarny.

**Uwaga uwzględniona:** zmieniono granice terenów elementarnych S.B.4008.U,MW i S.B.4006.MW,U. Działkę 20/2 objęto terenem S.B.4006.MW,U;

- 4) Uwaga dotycząca możliwości budowy budynku stycznego wraz z nadwieszeniem do budynku przy ul. Asnyka 20.

**Uwaga nieuwzględniona:** nie uwzględniono do budowy nowego budynku do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z uwagi na jego zachowaną wartość historyczną;

- 5) Uwaga dotycząca nadwieszenia nowego budynku nad istniejącym wejściem do schronu dz. nr 20/14.

**Uwaga uwzględniona:** ustalenia dopuszczają zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, możliwe jest nadwieszenie nowego budynku nad wejściem do schronu;

- 6) Uwaga dotycząca dopuszczenia nadwieszenia nowego budynku nad schronem na głębokość do 6 metrów i umożliwienia oparcia tej części na słupach (na terenie miejskim lub innym).

**Uwaga nieuwzględniona:** nie uwzględniono nadwieszenia nowego budynku nad stropem schronu na głębokość 6 m. Po analizach dopuszczono nadwieszenie budynku na głębokości do 2 m nad schronem, bez możliwości oparcia części wysuniętej na słupach na terenie miejskim;

7) Uwaga dotycząca dopuszczenia miejsc postojowych na stropie schronu.

**Uwaga uwzględniona:** dopuszczono realizację miejsc postojowych na stropie schronu.

2. Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu wykluczającego lokalizację usług generujących hałasy jak również wzmoczony ruch osób postronnych po klatce schodowej w budynku przy ul. Św. Św. Cyryla i Metodego 2-3 - teren elementarny S.B.4030.MW,U.

**Uwaga nieuwzględniona:** Plan nie określa rodzaju prowadzonych usług. W zabudowie mieszkaniowej obowiązują przepisy, które chronią mieszkańców przed wszelkimi uciążliwościami wynikającymi z rodzaju prowadzonych usług.

3. Uwaga dotycząca możliwości lokalizacji pawilonu (skład, magazyn) o 3 kondygnacjach, 307 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w parterze, o funkcji handlowo - usługowej nieuciążliwej oraz powierzchni biologicznie czynnej na dachu - w granicach działki geodezyjnej nr 8/16 z obrębu 3009 (teren elementarny S.B.4038.U,MW).

**Uwaga częściowo uwzględniona.**

Ustalenia dopuszczają funkcję handlowo-usługową, powierzchnię biologicznie czynną na dachu, 3 kondygnacyjną zabudowę w formie pawilonu. Nie uwzględniono 307 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w parterze.

Wprowadzono maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej (z dopuszczeniem zabudowy tymczasowej).

4. Uwaga dotycząca terenów elementarnych S.B.4055.KD.D, S.B.4058.KD.G, S.B.4059.KD.Z:

1) Uwaga dotycząca skrócenia przewidzianego pasa drogi, tak, aby nie kolidował z istniejącą zabudową.

**Uwaga uwzględniona.** Skorygowano linie rozgraniczające ulicy S.B.4055.KD.D;

2) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu S.B.4058.KD.G (droga główna) na usługi i handel.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Nie uwzględniono likwidacji rezerwy terenowej pod drogę główną wraz z linią tramwajową. Układ komunikacyjny wskazany w planie jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedli Niebuszewo - Bolinko, Śródmieście Północ i Drzetowo - Grabowo;

3) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu S.B.4059.KD.Z (droga zbiorcza) na usługi i handel.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Nie uwzględniono likwidacji rezerwy terenowej pod drogę zbiorczą wraz z linią tramwajową. Układ komunikacyjny wskazany w planie jest niezbędny do prawidłowej obsługi osiedli Niebuszewo - Bolinko, Śródmieście Północ i Drzetowo - Grabowo.

5. Uwaga dotycząca terenów elementarnych S.B.4036.KM,U oraz S.B.4037.U,MW:

1) Uwaga dotycząca zmiany przebiegu ścieżki rowerowej.

**Uwaga nieuwzględniona.**

W związku ze zmniejszeniem szerokości w liniach rozgraniczających ulicy S.B.4057.KD.D nie ma możliwości zmiany przebiegu ścieżki rowerowej. Sąsiedztwo planowanej ścieżki rowerowej z dworcem autobusowym/pętlą autobusową umożliwi stworzenie węzła przesiadkowego, co pozwoli na pozostawienie lub przewóz rowerów komunikacją zbiorową;

2) Uwaga dotycząca uwzględnienia istniejącej stalowej konstrukcji istniejącego pawilonu handlowego przy określaniu granicy pomiędzy terenami elementarnymi S.B.4037.U,MW i S.B.4036.KM,U.

**Uwaga uwzględniona;**

3) Uwaga dotycząca uwzględnienia funkcjonowania istniejących pawilonów do czasu realizacji nowej zabudowy, możliwości przebudowy pawilonu, zwiększenia powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej.



**Uwaga uwzględniona.**

Ustalenia uwzględniają funkcjonowanie i ewentualną przebudowę istniejących pawilonów do czasu realizacji nowej zabudowy. Zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy z 35% do 40% powierzchni działki budowlanej, a także dla zabudowy tymczasowej na terenie obejmującym część działki geodezyjnej nr 36/3 oraz część działki geodezyjnej nr 8/9. Dopuszczono zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;

- 4) Uwaga dotycząca skorygowania granic terenu elementarnego S.B.4057.KD.D - ul. Św. Barbary w celu pozostawienia obrysu budynku bez ścinania narożnika lub zaprojektowania obsługi komunikacyjnej terenu elementarnego S.B.4037.U,MW od strony ul. Ofiar Oświęcimia.

**Uwaga uwzględniona.**

Skorygowano granice terenów elementarnych S.B.4037.U,MW i S.B.4057.KD.D pozostawiając istniejący pawilon handlowy;

- 5) Uwaga dotycząca przesunięcia granicy pomiędzy terenami elementarnymi S.B.4037.U,MW oraz S.B.4057.KD.D w sposób mniej ingerujący w powierzchnię działki nr 36/3.

**Uwaga uwzględniona.**

Skorygowano granice terenów elementarnych S.B.4037.U,MW i S.B.4057.KD.D pozostawiając istniejący pawilon handlowy.

**§ 4.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po II wyłożeniu do publicznego wglądu:

1. Uwaga dotycząca dopuszczenia rozbudowy istniejących pawilonów, położonych przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g, pod warunkiem spełnienia ustaleń planu - teren elementarny S.B.4037.U,MW.

**Uwaga uwzględniona częściowo.**

Dopuszczono rozbudowę istniejących pawilonów uzupełniając zapis ust. 3 pkt 11 „do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego: (...) b) na terenie obejmującym część działki geodezyjnej 36/3 i część działki geodezyjnej nr 8/9 oraz dla pawilonów przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 10%, o maksymalnej wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej”.

2. Uwaga dotycząca rozszerzenia zapisów o wprowadzenie możliwości budowy budynków w zabudowie wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, na terenie S.B.4014.U.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Rozszerzenie przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

3. Uwaga dotycząca pozostawienia funkcji mieszkaniowej na terenie przy ul. Św. Barbary 3 - S.B.4036.KM,U.

**Uwaga nieuwzględniona.**

ZDiTM złożył wniosek o powiększenie terenu pod pętlę autobusową. Utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej przy jednoczesnej rozbudowie pętli autobusowej będzie się wiązało ze znacznym pogorszeniem warunków życia mieszkańców, dlatego docelowo przewiduje się likwidację funkcji mieszkaniowej na tym terenie.

4. Uwaga dotycząca nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g działka nr 8/24 oraz 36/2 - teren elementarny S.B.4037.U,MW:

- 1) Uwaga dotycząca zmiany minimalnej wysokości zabudowy na 8 m.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Budynki, które wnioskodawca proponuje o minimalnej wysokości zabudowy 8 m mogą w przyszłości po realizacji drogi stanowić ze względu na istniejącą infrastrukturę pierwszą linię zabudowy od strony ulicy głównej. Nie jest to właściwa forma budynku w takiej lokalizacji. Ponadto sąsiedztwo uniemożliwia taką zabudowę. Budynki mogą istnieć tymczasowo do czasu realizacji ustaleń planu;

2) dotycząca zmiany wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m<sup>2</sup>.

**Uwaga uwzględniona.**

Usunięto zapis o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach elementarnych S.B.4037.U,MW i S.B.4038.U,MW;

3) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu, że dla terenów zabudowanych dopuszcza się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 10% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Cały teren elementarny S.B.4037.U,M stanowi potencjalny teren inwestycyjny i nie jest zasadne określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;

4) Uwaga dotycząca dopuszczenia dla zabudowy tymczasowej zastąpienia powierzchni biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

**Uwaga uwzględniona.**

Wprowadzono proponowany zapis;

5) Uwaga dotycząca uzupełnienia zapisu dotyczącego zwiększenia powierzchni zabudowy dla zagospodarowania tymczasowego (ust. 3 pkt 11) o część działki nr 8/24 i 36/2.

**Uwaga uwzględniona.**

Skorygowano ustalenie ust. 3 pkt 11 „do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego: (...) b) na terenie obejmującym część działki geodezyjnej nr 36/3 i część działki geodezyjnej nr 8/9 oraz dla pawilonów przy ul. Św. Barbary 2d, 2e, 2f, 2g zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 10%, o maksymalnej wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej”.

**§ 5.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po III wyłożeniu do publicznego wglądu:

1. Uwaga dotycząca terenu położonego przy ul. Dembowskiego 6 - teren elementarny S.B.4014.U:

Uwaga dotycząca wykreślenia zapisów mówiących o obowiązującej realizacji parkingu na min. 200 miejsc postojowych.

**Uwaga uwzględniona częściowo.**

Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmniejszenie liczby miejsc postojowych z 200 na 100. Lokalizacja dodatkowych miejsc postojowych na terenie bezpośrednio graniczącym z koleją jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania terenu, na którym od lat funkcjonuje płatny parking. Potrzeba zabezpieczenia terenów do parkowania wynika z deficytu miejsc postojowych w tym rejonie miasta.

2. Uwaga dotycząca terenu w rejonie ulic: Wyzwolenia - Rondo Giedroycia - Kołłątaja - Barbary - Staszica - Lubomirskiego - Ofiar Oświęcimia:

Uwaga przedstawiająca propozycję nowej lokalizacji dworca autobusowego. Dodatkowe uwagi dotyczące stanu nawierzchni ulicy i lokalizacji przystanku autobusowego.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Proponowany Wariant II węzła autobusowo - tramwajowego koliduje z rozwiązaniami komunikacyjnymi przyjętymi w planie, zgodnymi z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina. Lokalizacja dworca autobusowego w planie umożliwi stworzenie zintegrowanego węzła przesiadkowego pomiędzy komunikacją autobusową z tramwajową oraz ułatwi rozprawdzenie linii autobusowych po Rondzie Giedroycia we wszystkich kierunkach.

Dodatkowe uwagi nie są przedmiotem planu.



**3. Uwaga dotycząca terenu w rejonie Ronda Giedroycia - teren elementarny S.B.4036.KM,U:**

- 1) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu z: „Przeznaczenie terenu: dworzec autobusowy (pętla autobusowa) wbudowany w obiekt usługowy” na „Przeznaczenie terenu: dworzec autobusowy (pętla autobusowa) wbudowany w obiekt usługowy lub gastronomiczny. Nie dopuszcza się funkcji handlowej obiektu.”.

**Ponowne rozpatrzenie****Uwaga nieuwzględniona.**

Po terminie rozpatrzenia uwag, na posiedzeniu Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa dnia 11.03.2014 r. omawiana była lokalizacja usług handlu w terenie S.B.4036.KM,U i ograniczenie powierzchni handlowej.

Po ponownych analizach zmniejszono dla wskazanego terenu maksymalną powierzchnię sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;

- 2) Propozycja wykreślenia zapisu: „Dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych ponad zapotrzebowanie wynikające z programu obiektu usługowego” i stworzenia możliwości realizacji garażowca.

**Uwaga uwzględniona.**

Ustalenie dotyczące dodatkowych miejsc postojowych umożliwia realizację dodatkowego garażu.

W celu jednoznacznej interpretacji dokonano korekty ustalenia ust. 1 pkt 2, obecne brzmienie: „dopuszcza się garaż dla samochodów osobowych wbudowany w obiekt określony w pkt 1”.

**§ 6.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po IV wyłożeniu do publicznego wglądu:

**1. Uwaga dotycząca ul. Boguchwały - teren elementarny S.B.4048.KD.L.**

Uwaga dotycząca dopuszczenia zmiany nawierzchni jezdni.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uwaga nie została uwzględniona. Podtrzymuje się utrzymanie kamiennej nawierzchni ulicy Boguchwały zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie.

**2. Uwaga dotycząca terenu położonego przy ul. Barbary 1a - teren elementarny S.B.4037.U,MW:**

- 1) Uwaga dotycząca przesunięcia granicy zachodniej terenu S.B.4037.U,MW z 80 cm na 2,10 m.

**Uwaga uwzględniona.**

Skorygowano granicę zachodnią terenu elementarnego S.B.4037.U,MW. Usunięto ustalenie § 43 ust. 3 pkt 12. Zmieniono przebieg ścieżki rowerowej;

- 2) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy dla zagospodarowania tymczasowego z 10% na 13%.

**Uwaga uwzględniona.**

Dla zagospodarowania tymczasowego w terenie S.B.4037.U,MW dopuszczono zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy maksymalnie o 13%;

- 3) Uwaga dotycząca możliwości usytuowania pawilonu z otworami okiennymi na przedłużeniu linii istniejącej ściany Hali Piastowskiej.

**Uwaga uwzględniona.**

Ustalenia projektu planu nie zabraniają lokalizacji pawilonu na przedłużeniu istniejącej ściany Hali Piastowskiej. Rozmieszczenie okien nie jest przedmiotem planu. W takim wypadku obowiązują inne przepisy.