



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 04 sierpnia 2020 r.

Poz. 3678

UCHWAŁA NR XIX/603/20 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/1137/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” 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 „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 81,72 ha, ograniczony:

- 1) od północy: fragmentem terenu kolejowego oraz ul. Milczańską wraz z ulicą;
- 2) od wschodu: Al. Powstańców Wielkopolskich wraz z ulicą i terenami kolejowymi w rejonie ulic: Na Skarpie, Dobrzyńskiej, Inowrocławskiej;
- 3) od południa, południowego zachodu i zachodu: terenami kolejowymi w rejonie ulic: Białowieskiej, Milczańskiej.

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	Z.N.8001.MW	1,14
2	Z.N.8002.U	0,04
3	Z.N.8003.KG	0,08
4	Z.N.8004.U	0,34
5	Z.N.8005.ZP	0,49
6	Z.N.8006.UO	0,34
7	Z.N.8007.MW,U	1,56
8	Z.N.8008.KG	0,17
9	Z.N.8009.ZP	0,16
10	Z.N.8010.UO	4,16
11	Z.N.8011.UK	0,96
12	Z.N.8012.MW	0,80

13	Z.N.8013.MW,U	0,25
14	Z.N.8014.MW,U	1,79
15	Z.N.8015.MW,U	0,09
16	Z.N.8016.KG	0,21
17	Z.N.8017.MW,U	1,53
18	Z.N.8018.KG	0,04
19	Z.N.8019.US	1,13
20	Z.N.8020.MW	5,66
21	Z.N.8021.MW	2,87
22	Z.N.8022.UO	0,47
23	Z.N.8023.MW	2,12
24	Z.N.8024.MW,U	1,10
25	Z.N.8025.UO	0,77
26	Z.N.8026.U	0,57
27	Z.N.8027.MW	1,17
28	Z.N.8028.KS	0,19
29	Z.N.8029.KG	0,44
30	Z.N.8030.ZP	0,82
31	Z.N.8031.KG	1,70
32	Z.N.8032.ZP	1,87
33	Z.N.8033.MW,U	0,69
34	Z.N.8034.MW,U	0,28
35	Z.N.8035.ZD	8,3
36	Z.N.8036.RU	0,52
37	Z.N.8037.MW,U	0,22
38	Z.N.8038.ZP	0,05
39	Z.N.8039.KD.L – ul. Milczańska	0,90
40	Z.N.8040.KDW	0,18
41	Z.N.8041.KD.D – ul. Orawska	0,65
42	Z.N.8042.KD.D – ul. Częstochowska	0,13
43	Z.N.8043.KDW	0,21
44	Z.N.8044.KD.D – ul. Legnicka, ul. 9 Maja	1,97
45	Z.N.8045.KD.D – ul. Ruska	0,23
46	Z.N.8046.KD.D – ul. Frysztacka	0,38
47	Z.N.8047.KD.Z – al. Powstańców Wielkopolskich	1,73
48	Z.N.8048.KD.D – ul. Ruska	1,28
49	Z.N.8049.KD.D – ul. 9 Maja	0,45
50	Z.N.8050.KD.D	0,12
51	Z.N.8051.KD.D – ul. Przy Ogrodach	0,30
52	Z.N.8052.KK	27,35
53	Z.N.8053.KD.D	0,26
54	Z.N.8054.ZP	0,49

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Ruskiej, Orawskiej i Legnickiej, tereny usług (w tym m.in. handlu, usług sakralnych, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji), uprawy ogrodnicze (rolnicza przestrzeń produkcyjna) w rejonie ul. Przy Ogrodach, tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, tereny garaży i parkingów, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

Rozdział 1.

Główne zasady konstrukcji ustaleń 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 tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) N – symbol osiedla Pomorzany;
- 3) 8001 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) UO – teren usług oświaty,
 - e) UZ – teren usług zdrowia,
 - f) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - g) UK – teren usług sakralnych,
 - h) RU – teren upraw ogrodnich (rolnicza przestrzeń produkcyjna),
 - i) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - j) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - k) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
 - l) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - m) KD.Z – teren drogi publicznej - ulica zbiorcza
 - n) KD.L – teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - o) KD.D – teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - p) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - r) KK – teren infrastruktury kolejowej.
- 5) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.ZP,1.KG, 3.KP, 1.KPR, 2.KPR, 1.KDW i oznaczają:
 - a) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - b) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
 - c) KP – teren ciągu pieszego,
 - d) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego,

e) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne 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. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie.

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

§ 5. 1. 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) **dach płaski** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 3) **dach stromy** – 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 nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – ukształtowanie bryły obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,

- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt, zespół obiektów lub obszar o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub obszar wpisany do rejestru zabytków, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków lub wskazany adresowo w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **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, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, ceremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

19) **zielen urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący komponowaną strukturę przestrzenną;

20) **zwarty teren rekreacyjno - wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zielen niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwanego terenem rekreacyjno - wypoczynkowym obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwanego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) stacji paliw,
- c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- d) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;

2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej z wyłączeniem terenów elementarnych: Z.N.8013.MW,U, Z.N.8014.MW,U, Z.N.8015.MW,U Z.N.8033.MW,U, Z.N.8034.MW,U;

3) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;

4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

1) obszar planu częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, w którym zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynierskie urządzenia sieciowe, tereny kolejowe itp.) oraz terenów, na których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy, za wyjątkiem:

- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
- b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej,
- c) niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych ustalonych w planie,
- d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;

- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zielen urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 5) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, określoną na rysunku planu, w obrębie której występuje obszar zawierający 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 granicach strefy podlegają ochronie:
 - a) historyczny układ i rozplanowanie ulic Ruskiej, część Legnickiej, Orawskiej oraz Frysztackiej, linie zabudowy i przedogródki,
 - b) historyczny układ zabudowy obrzeżnej, wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej wraz z wysokością zabudowy,
 - c) kompozycja obiektów o wartościach zabytkowych (bryła, eksponowane elewacje, zwieńczenia i dachy obiektów, rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów, detal, stolarka, faktura użytych materiałów, zasada kolorystyki),
 - d) istniejąca zielen wysoka będąca elementem układu urbanistycznego;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: wieża ciśnień, obecnie kościół p.w. Matki Boskiej Jasnogórskiej, wpisana do rejestru zabytków wraz z terenem wzgórza – otoczeniem kościoła (nr rejestru A-405);
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, każdy sposób przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega następującym rygorom:
 - a) zachowanie zasadniczych układów przestrzennych kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych,
 - d) zachowanie czytelności historycznego układu ulic, linii zabudowy oraz przedogródków,
 - e) zachowanie istniejących przedogródków przynależnych kompozycyjnie do budynków,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych lub lokalnej wartości kulturowej wraz z zachowanymi elementami zagospodarowania terenu,
 - g) zachowanie historycznej kompozycji układu zieleni;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy o wartościach zabytkowych wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) kształtowanie elewacji budynków:
 - utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,

- zastosowanie kolorów stonowanych: gołębi, zgaszony róż, zgaszona zieleń, beże, szarości, biel,
- c) kształtowanie dachów:
- utrzymanie jednolitego pod względem kolorystyki, kształtu dachówki i sposobu ułożenia ceramicznego pokrycia dachów,
 - zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych;
- d) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków oraz budowa obiektu o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego w historycznej linii zabudowy i gabarytach,
- e) w obiektach o wartościach zabytkowych, niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o windy zewnętrzne, realizowane od strony zaplecza działki, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 5) cały teren osiedla wielorodzinnego, obejmujący układ ulic i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz ze wskazanym w planie obszarem objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, wskazuje się jako strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną i zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się ochronę ekspozycji obiektów o kompozycji elewacji charakterystycznej dla dawnej Kolonii Pomorzany, w miejscach określonych na rysunku planu; ochrona obejmuje utrzymanie historycznego wystroju elewacji, a w przypadku remontu nawiązanie do tradycyjnych/historycznych materiałów wykończeniowych i kontynuację w kompozycji elewacji rozwiązań właściwych dla specyfiki kompozycji całego ciągu budynków w jej pierwotnej formule;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych blaszanych garaży i obiektów magazynowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych, z wyłączeniem terenów ZP;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe;
- 10) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 11) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą choinek, ryb itp.;
- 12) kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 14) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem:
- a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków,
 - b) w zabudowie szeregowej – przedsionków, nadbudowy przedsionków oraz tarasów, na odległość nie większą niż 2,5 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich: do 8 m²;
- 15) dopuszcza się lokalizację wind zewnętrznych do budynków, podjazdów dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków, niezależnie od linii zabudowy określonej w terenach elementarnych;

- 16) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 17) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku; nie dotyczy pawilonów handlowych wskazanych w ustaleniach szczegółowych, znajdujących się poza liniami zabudowy, dla których ustalono odrębne warunki zabudowy;
- 18) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 19) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 20) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej licząc od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 21) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
 - a) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm (włącznie) do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - d) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - e) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 24) na terenach, na których obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy, ustala się powierzchnię nowej zabudowy w miejscu objętym katastrofą budowlaną, w oparciu o odczyt powierzchni zabudowy zniszczonego budynku, wyznaczonego geodezyjnie na rysunku planu;
- 25) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach wysokich elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąć dachu będzie stanowić dachówka fotowoltaiczna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 26) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny Z.N.8047.KD.Z – część Al. Powstańców Wielkopolskich, Z.N.8039.KD.L – ul. Milczańska;
- 3) ustala się ulice dojazdowe – KD.D oraz drogi wewnętrzne – KDW jako obszar ruchu uspokojonego;
- 4) przy budowie każdego obiektu budowlanego, rozbudowie oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 8, 9, 10 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 6 i terenu Z.N.8022.UO określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	0,2 mp/ 1 mieszkanie
3	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 łóżek	1 mp/ obiekt	1 mp/ 10 łóżek
4	Sklepy	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/ 500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/ 100 m ² pow. sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/ 10 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/ 100 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
8	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc siedzących	2 mp / obiekt	0
9	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci
10	Obiekty szkolne, obiekty dydaktyczne	1 mp/20 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie	1 mp/20 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie
11	Usługi rekreacyjno -	nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 osób korzystających	1 mp/10 osób

	sportowe	i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	jednocześnie	korzystających jednocześnie
12	Usługi rzemieślnicze	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,5 mp /10 zatrudnionych**
13	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

6) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: Z.N.8035.ZD, Z.N.8036.RU, Z.N.8037.MW,U określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	0,2 mp/ 1 mieszkanie
2	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	0	0
3	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	0
4	Produkcja w gospodarstwie ogrodnictwym	2 mp /10 zatrudnionych	0	0
5	Usługi	1 mp/100m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

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

9) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

10) dla przychodni, szkół podstawowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

11) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym,
 - c) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 12) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 13) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Legnickiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Orawskiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej lub poza granice planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Orawskiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej lub poza granice planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 11) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub 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, z wyłączeniem energii wiatru;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 20) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 23) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 26) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, określonego na rysunku planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.N.8001.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się istniejące usługi;
- 4) w granicach wydzielienia wewnętrznego o symbolu 1.KDW, określonego na rysunku planu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla działki nr 83/3 z obrębu 1056: 40 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) maksymalna wysokość garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, garaże kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 7) na terenie 1.KDW obowiązuje:
 - a) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik, pas zieleni,
 - b) dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powiązanie piesze z terenem Z.N.8039.KD.L;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,4;
- 9) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8042.KD.D, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8040.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5;
- 3) ustala się dojazd do terenu Z.N.8002.U.

5. 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: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8042.KD.D, Z.N.8040.KDW, Z.N.8053.KD.D, Z.N.8001.MW, Z.N.8005.ZP, Z.N.8006.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.N.8002.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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 w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,35;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8040.KDW poprzez teren elementarny Z.N.8001.MW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8001.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn.

§ 9. Teren elementarny Z.N.8003.KG**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8040.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8040.KDW, Z.N.8003.KG, Z.N.8052.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 10. Teren elementarny Z.N.8004.U**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8053.KD.D, Z.N.8040.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8040.KDW, Z.N.8053.KD.D, Z.N.8001.MW, Z.N.8004.U i Z.N.8005.ZP;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny Z.N.8005.ZP**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla użytkowania terenów zielonych np. WC, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m², wysokości do 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - b) placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych;
- 3) ciąg pieszy wzdłuż terenu Z.N.8006.UO oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8053.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8053.KD.D, Z.N.8005.ZP, Z.N.8040.KDW, Z.N.8006.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji redukcyjnej gazu II stopnia.

§ 12. Teren elementarny Z.N.8006.UO**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty – przedszkole;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług społecznych: żłobka, klubu dziecięcego itp.

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 w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8041.KD.D oraz wydzielienia 1.KDW w terenie elementarnym Z.N.8001.MW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8001.MW, Z.N.8005.ZP, Z.N.8006.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej.

§ 13. Teren elementarny Z.N.8007.MW,U**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację dwóch istniejących pawilonów usługowo - handlowych na części działek nr 114/10 i 114/7 z obrębu 1056, przy ul. Orawskiej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w terenie 1.ZP w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu elementarnego Z.N.8047.KD.Z.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4,5 i 7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla działki nr 1/11 z obrębu 1056: 45 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się nadbudowy parkingu podziemnego zlokalizowanego na działce 1/11 z obrębu 1056;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) maksymalna wysokość parterowych pawilonów usługowo-handlowych przy ul. Orawskiej: 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami stromymi, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m² każdy;
- 8) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – studnia awaryjna przy ul. Orawskiej 22, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 9) do likwidacji budynki mieszkalne przy al. Powstańców Wielkopolskich 44, 46 i dwa parterowe pawilony usługowo - handlowe, oznaczone na rysunku planu;
- 10) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację:
 - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych;
 - d) dopuszcza się przeznaczenie do 30% powierzchni terenu na miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,9;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8042.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.N.8047.KD.Z;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8047.KD.Z, Z.N.8039.KD.L, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8042.KD.D, Z.N.8007.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejącej publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny Z.N.8008.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;

2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8040.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8040.KDW, Z.N.8008.KG, Z.N.8052.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

§ 15. Teren elementarny Z.N.8009.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8040.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8040.KDW, Z.N.8008.KG, Z.N.8052.KK.

§ 16. Teren elementarny Z.N.8010.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług społecznych: żłobka, klubu dziecięcego itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie drzewostanu w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 27%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8053.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D, Z.N.8053.KD.D, Z.N.8040.KDW, Z.N.8010.UO, Z.N.8019.US, Z.N.8020.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny Z.N.8011.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług oświaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zakłócających kompozycję zespołu zieleni w otoczeniu budynku kościoła.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy sakralnej do zachowania;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1;
- 6) obowiązuje zachowanie obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8043.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5 z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla kościoła nie obowiązują wymagania wynikające z §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8043.KDW, Z.N.8010.UO, Z.N.8011.UK;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 18. Teren elementarny Z.N.8012.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość garaży: 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D, Z.N.8012.MW, Z.N.8013.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej.

§ 19. Teren elementarny Z.N.8013.MW,U

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) obowiązuje realizacja usług wbudowanych w partery budynków od strony ul. Legnickiej;
- 3) istniejące pawilony handlowo – usługowe do likwidacji, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 11.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 15m do najwyższego punktu przekrycia dachu i nie wyżej niż do rzędnej 48,70m n.p.m.;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 5) obowiązuje urządzenie ciągu pieszego, orientacyjny przebieg oznaczony na rysunku planu;
- 6) obowiązuje realizacja budynków wzdłuż ul. Legnickiej w tej samej linii zabudowy;
- 7) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego teren rekreacyjno - wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) długość budynku wzdłuż ul. Legnickiej nie większa niż 50 m;
- 11) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących pawilonów handlowych do 5 lat od dnia wejście w życie planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D, Z.N.8043.KDW, Z.N.8054.ZP, Z.N.8012.MW, Z.N.8013.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny Z.N.8014.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków, w tym lokale handlowe o powierzchni sprzedaży każdego nie większej niż 50 m²;
- 3) utrzymuje się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą na działkach nr:
 - a) 46, 47 z obrębu 1056, przy ul. Orawskiej 8, 9,
 - b) 62/2, 62/1 z obrębu 1056, przy ul. Legnickiej 30, 30a;
- 3) utrzymuje się zabudowę jednorodzinną szeregową na działkach nr:

- a) 50, 51 z obrębu 1056, przy ul. Orawskiej 12, 13,
 - b) 60, 59, 58, 57 z obrębu 1056, przy ul. Legnickiej 26, 27, 28, 29,
 - c) 45, 42, 41, 40, 39, 38, 37 z obrębu 1056, przy ul. Ruskiej 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- 4) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzonej;
- 5) na działce nr 114/14 z obrębu 1056 dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków, o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13 lit. a.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i dla działki nr 114/14: 35%;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach bezpośrednio przylegających do ul. Frysztackiej: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach nr 104, 103/3 oraz 114/14: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) budynek przy ul. Frysztackiej kryty dachem płaskim;
- 9) maksymalna wysokość garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; garaże kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 10) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Legnickiej 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, ul. Orawskiej 10, 11, 12, 13, 14, ul. Ruskiej 2-12 oraz ul. Frysztackiej 4, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku przy ul. Frysztackiej 4,
 - d) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,
 - e) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) dopuszcza się rozbudowę budynków jednorodzinnych, które nie są obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) przy uwzględnieniu kompozycji obiektu,

- b) o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu nie większej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów nachylenia istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 12) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów o kompozycji elewacji dawnej Kolonii Pomorzany;
- 13) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP ustala się:
- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 4;
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D, Z.N.8046.KD.D, bezpośrednio z Z.N.8045.KD.D lub poprzez teren Z.N.8016.KG;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8044.KD.D, Z.N.8045.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8014.MW,U, Z.N.8015.MW,U, Z.N.8016.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji pompowni wody;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Teren elementarny Z.N.8015.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterze budynku;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami: 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) usługowej wolno stojącej: 8,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 3) przy przebudowie budynku usługowego lub realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji budynków położonych przy ul. Legnickiej 22-29, poprzez zastosowanie np. opasek wokół otworów okiennych i drzwiowych, boniowania narożników, gzymsu wieńczącego itp.;
- 4) przy przebudowie budynku usługowego dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, elementów wystroju elewacji na odległość do 20 cm od lica budynku nad terenem Z.N.8044.KD.D i Z.N.8046.KD.D;
- 5) ustala się formy dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami: strome,
 - b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: płaskie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,8;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8046.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8014.MW,U, Z.N.8015.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn.

§ 22. Teren elementarny Z.N.8016.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) na terenie parkingu obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni wysokiej wg wskaźnika: 1 drzewo/6 miejsc postojowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się realizację garażu dwupoziomowego o wysokości: nie więcej niż 6 m od posadzki dolnego poziomu garażu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8045.KD.D;

2) obowiązuje zachowanie dojazdu do terenu Z.N.8014.MW,U.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieć uzbrojenia w terenach: Z.N.8045.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8014.MW,U, Z.N.8016.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 23. Teren elementarny Z.N.8017.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) utrzymuje się zabudowę jednorodzinną szeregową na działkach nr:
 - a) 110/1 i 110/2 z obrębu 1056, przy ul. Orawskiej 16, 17,
 - b) 14/9 i 14/16 z obrębu 1056, przy ul. Ruskiej 40, 47;
- 3) utrzymuje się zabudowę jednorodzinną wolno stojącą na działce nr 14/7 z obrębu 1056, przy ul. Ruskiej 39;
- 4) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona;
- 5) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się istniejące usługi;
- 7) dopuszcza się lokalizację istniejącego pawilonu usługowo-handlowego na działce nr 93/2 z obrębu 1056, przy ul. Frysztackiej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%;
- 3) wzdłuż terenu elementarnego Z.N.8047.KD.Z: zachowanie i uzupełnienie pasa zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej zlokalizowanej na działkach położonych bezpośrednio przy ul. Orawskiej: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na działce nr 93/4 z obrębu 1056: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) maksymalna wysokość parterowego pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Frysztackiej: 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytego dachem płaskim, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;

- 7) budynki kryte dachami płaskimi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) budynki mieszkalne zlokalizowane na działce bezpośrednio przylegającej do al. Powstańców Wielkopolskich kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 9) maksymalna wysokość garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; garaże kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 10) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Orawskiej 15, 16, 17 oraz ul. Ruskiej 40-47, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,
 - d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku jednorodzinnego, który nie jest obiektem o wartościach zabytkowych:
 - a) przy uwzględnieniu kompozycji sąsiadujących budynków mieszkalnych położonych przy ul. Ruskiej,
 - b) o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu nie większej niż istniejąca wysokość obiektu;
- 12) obowiązuje utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części przedogródków od strony ul. Ruskiej; zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych dojeżdż;
- 13) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,7;
- 15) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów o kompozycji elewacji charakterystycznej dla dawnej Kolonii Pomorzany;
- 16) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8041.KD.D, Z.N.8045.KD.D, Z.N.8046.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8047.KD.Z, Z.N.8041.KD.D, Z.N.8045.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8017.MW,U, Z.N.8018.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny Z.N.8018.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dla nowego zespołu garaży obowiązuje zabudowa wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, o jednorodnych bramach garażowych, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8045.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8045.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8017.MW,U, Z.N.8018.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny Z.N.8019.US**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona;
- 3) dopuszcza się wybieg dla psów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80%;
- 3) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację boisk, mini golfa, placów zabaw, sportowo-rekreacyjnych itp.;
- 3) na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.ZP dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych przekryć boisk i urządzeń do rekreacji i gier terenowych;

- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8043.KDW oraz Z.N.8044.KD.D poprzez ścieżki, ciągi pieszce i dojazdy w terenie Z.N.8020.MW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8043.KDW, Z.N.8054.ZP, Z.N.8019.US, Z.N.8020.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 26. Teren elementarny Z.N.8020.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 3) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż terenu elementarnego Z.N.8052.KK, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
- a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
- b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla działek nr: 126, 64/11, 64/14, 64/46 z obrębu 1056: 40 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) maksymalna wysokość garaży do 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2;
- 9) orientacyjny przebieg ciągów pieszych oznaczony na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D;

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5;
- 3) obowiązuje zapewnienie dojazdu do terenów: Z.N.8030.ZP oraz dojeżdżenie do terenu wydzielenia 1.ZP w terenie Z.N.8019.US;
- 4) dopuszcza się dojazd do terenu Z.N.8033.MW,U.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8054.ZP, Z.N.8020.MW, Z.N.8030.ZP, Z.N.8033.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji pompowni wody;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny Z.N.8021.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi wbudowane;
- 4) dopuszcza się lokalizację istniejących pawilonów usługowo-handlowych na działkach nr 98/2 oraz nr 67/7 i 98/13 z obrębu 1056, przy ul. Ruskiej i 9 Maja.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla działek nr: 67/16, 98/7, 67/13, 67/10, 67/8 z obrębu 1056: 40 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się dach stromy na działce nr 55 z obrębu 1056;
- 7) maksymalna wysokość parterowych pawilonów usługowo-handlowych: 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi lub stromymi, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każdy;

- 8) obiekty na potrzeby obrony cywilnej - studnia awaryjna przy ul. Legnickiej 9, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,6;
- 10) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu;
- 11) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8046.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8049.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8049.KD.D, Z.N.8021.MW, Z.N.8022.UO, Z.N.8024.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej, kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejącej publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 28. Teren elementarny Z.N.8022.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty – przedszkole;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług społecznych: żłobka, klubu dziecięcego itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D;
- 2) nie obowiązuje wymagania w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8021.MW, Z.N.8022.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny Z.N.8023.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi wbudowane;
- 4) dopuszcza się lokalizację istniejących pawilonów usługowo-handlowych na działkach nr 97/1, 97/3 oraz nr 97/9 z obrębu 1056, przy ul. Ruskiej/róg Fryszackiej i al. Powstańców Wielkopolskich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla działek nr: 97/3, 97/7, 97/9 z obrębu 1056: 40 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) maksymalna wysokość parterowych pawilonów usługowo-handlowych: 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m² każdy;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się dach stromy na działce nr 56 z obrębu 1056;
- 8) orientacyjny przebieg ciągu pieszego wzdłuż terenu Z.N.8052.KK oznaczony na rysunku planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,0;
- 10) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów o kompozycji elewacji charakterystycznej dla dawnej Kolonii Pomorzany;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8046.KD.D, Z.N.8048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych związanych z dojazdami do przystanków kolejowych w terenie Z.N.8052.KK.

5. 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: Z.N.8047.KD.Z, Z.N.8046.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8023.MW;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistral: wodociągowych i ciepłych, kolektorów ogólnospławnych i kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 30. Teren elementarny Z.N.8024.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: studnia awaryjna przy ul. 9 Maja 13, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,8;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8049.KD.D, Z.N.8021.MW, Z.N.8024.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejącej publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 31. Teren elementarny Z.N.8025.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty – przedszkole;
- 2) dopuszcza się usługi zdrowia;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług społecznych: żłobka, klubu dziecięcego itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8049.KD.D, Z.N.8050.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5;

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8049.KD.D, Z.N.8050.KD.D, Z.N.8025.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 32. Teren elementarny Z.N.8026.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2;
- 5) w budynku przy ul. 9 Maja 17 do zachowania:
 - a) detal architektoniczny w formie pionowych elementów dekoracyjnych na elewacji parterowej części budynku od strony ulicy,
 - b) płaskorzeźba w kształcie słońca na szczytowej ścianie budynku 3-kondygnacyjnego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8050.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8050.KD.D, Z.N.8026.U, Z.N.8027.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 33. Teren elementarny Z.N.8027.MW**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych, itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,8;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8049.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8049.KD.D, Z.N.8050.KD.D, Z.N.8026.U, Z.N.8027.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej, kolektora ogólnospławnego.

§ 34. Teren elementarny Z.N.8028.KS**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

Wzdłuż terenu elementarnego Z.N.8023.MW, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej o minimalnej szerokości 5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8028.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów ogólnospławnych i kolektora tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 35. Teren elementarny Z.N.8029.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KPR: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dla istniejących i nowych zespołów garaży obowiązuje estetyzacja i/lub budowa wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, o jednorodnych bramach garażowych, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D;
- 2) dojście oraz dojazd rowerowy przez teren wydzielenia 1.KPR do terenu wydzielenia 1.KPR w terenie Z.N.8052.KK oraz do terenu Z.N.8048.KD.D;
- 3) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego w terenie wydzielenia 1.KPR:
5 m.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8029.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej, kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny Z.N.8030.ZP**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla użytkowania terenów zielonych np. WC, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 5 m², wysokości do 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla istniejących ogrodów działkowych obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35 m²; do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach stromych i 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach płaskich,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
 - d) lokalizacja maksymalnie jednej altany w granicach działki ogrodniczej,
 - e) zakaz lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych;
 - f) dopuszcza się lokalizację świetlicy o powierzchni zabudowy do 200 m², wysokości zabudowy do 7 metrów, krytej dachem płaskim lub stromym;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych;
- 4) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8044.KD.D poprzez ciągi piesze i dojazdy w terenie Z.N.8020.MW;
- 2) dojście do terenów: Z.N.8020.MW, Z.N.8031.KG oraz terenu wydzielienia 3.KP w terenie Z.N.8052.KK.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8020.MW, Z.N.8030.ZP, Z.N.8031.KG, Z.N.8033.MW,U, Z.N.8052.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 37. Teren elementarny Z.N.8031.KG**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość parterowego zespołu garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) dopuszcza się realizację garażu dwupoziomowego, o wysokości nie więcej niż 5 m od posadzki dolnego poziomu garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży blaszanych;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D;
- 2) dojście do terenu Z.N.8030.ZP.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8031.KG, Z.N.8033.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 38. Teren elementarny Z.N.8032.ZP**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KG: garaże dla samochodów osobowych;
- 3) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 2.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%, z wyłączeniem terenów wydzielen wewnętrznego 1.KG i 2.KDW;
- 2) na terenie 1.KG minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20%;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla użytkowania terenów zielonych np. WC, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m², wysokości do 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących garaży blaszanych w granicy terenu wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KG, określonego na rysunku planu;
- 3) dla istniejących ogrodów działkowych obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35 m²; do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach stromych i 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach płaskich,
 - c) dachy płaskie lub strome;
 - d) lokalizacja maksymalnie jednej altany w granicach działki ogrodniczej,
 - e) zakaz lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych,
 - f) dopuszcza się lokalizację świetlicy o powierzchni zabudowy do 200m², wysokości zabudowy do 7 metrów, krytej dachem płaskim lub stromym;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
- ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych;
- 5) na terenie wydzielienia 1.KG obowiązuje:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 %,
 - b) maksymalna wysokość: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) dach płaski.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D poprzez wydzielenie 2.KDW;
- 2) obsługa terenu wydzielienia 1.KG od ulicy Z.N.8048.KD.D poprzez wydzielenie wewnętrzne 2.KDW i teren Z.N.8052.KK.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8031.KG, Z.N.8032.ZP, Z.N.8052.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 39. Teren elementarny Z.N.8033.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 5) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej teren rekreacyjno - wypoczynkowy, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100 mieszkań,

d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8048.KD.D;
- 2) dojście do terenu Z.N.8020.MW;
- 3) dopuszcza się dojazd do terenu poprzez teren Z.N.8020.MW;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8048.KD.D, Z.N.8020.MW, Z.N.8031.KG, Z.N.8033.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 40. Teren elementarny Z.N.8034.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację istniejących pawilonów usługowo-handlowych na działkach nr 64/1 i 125 z obrębu 1056.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu elementarnego Z.N.8048.KD.D, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość parterowych pawilonów handlowo-usługowych: 7 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami płaskimi lub stromymi, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8044.KD.D, Z.N.8048.KD.D, Z.N.8020.MW, Z.N.8034.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

§ 41. Teren elementarny Z.N.8035.ZD**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70% powierzchni działki ogrodniczej;
- 2) zakazuje się pogarszania stosunków wodnych;
- 3) zakazuje się działalności powodujących uruchomienie procesów erozyjnych;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35 m²; do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach stromych i 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu przy dachach płaskich;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8051.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5;
- 3) ustala się dojazd do terenu Z.N.8036.RU poprzez teren Z.N.8035.ZD.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8051.KD.D, Z.N.8035.ZD, Z.N.8052.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 42. Teren elementarny Z.N.8036.RU**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: uprawy ogrodnicze – rolnicza przestrzeń produkcyjna;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z działalnością ogrodniczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki ogrodniczej;

- 2) zakazuje się pogarszania stosunków wodnych;
- 3) zakazuje się działalności powodujących uruchomienie procesów erozyjnych;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8051.KD.D poprzez teren Z.N.8035.ZD przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8051.KD.D, Z.N.8035.ZD, Z.N.8052.KK lub spoza obszaru planu.

§ 43. Teren elementarny Z.N.8037.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych i wolno stojących.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość garaży: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, krytych dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w obiekcie o wartościach zabytkowych przy ul. Przy Ogrodach 1, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej głównej bryły obiektu wraz z gankami, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych w elewacji od strony ulicy,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny w postaci gzymsu wieńczącego,
 - d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.8051.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 5.

5. 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: Z.N.8051.KD.D, Z.N.8052.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN.

§ 44. Teren elementarny Z.N.8038.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.8051.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.8051.KD.D, Z.N.8052.KK, Z.N.8038.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 45. Teren elementarny Z.N.8039.KD.L – ul. Milczańska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych: wiaduktu drogowego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji i przekazanie organowi ds. ochrony zabytków;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,4 m do 25,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) przekroczenie terenu Z.N.8052.KK w drugim poziomie.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral: wodociągowej i ciepłej, kolektora ogólnospławnego;
- 3) część terenu w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

§ 46. Teren elementarny Z.N.8040.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:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,6 m do 21,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga w formie ciągu pieszo – jezdni;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych związanych z dojazdami do przystanków kolejowych w terenie Z.N.8052.KK.

5. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

§ 47. Teren elementarny Z.N.8041.KD.D – ul. Orawska**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na odcinku od terenu Z.N.8053.KD.D do terenu Z.N.8043.KDW, dopuszcza się jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral: wodociągowej i ciepłej, kolektora ogólnospławnego;
- 3) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 48. Teren elementarny Z.N.8042.KD.D – ul. Częstochowska**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,3 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej.

§ 49. Teren elementarny Z.N.8043.KDW - ul. Orawska**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:

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 25,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej.

§ 50. Teren elementarny Z.N.8044.KD.D – ul. Legnicka, ul. 9 Maja (część)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się szpaler drzew wzdłuż terenu Z.N.8012.MW.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 24,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektorów ogólnospławnych.

§ 51. Teren elementarny Z.N.8045.KD.D – ul. Ruska (część)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie powierzchni nieutwardzonych po obu stronach ulicy, minimum na odcinkach wzdłuż zabudowy o numerach $2 \div 12$ i $40 \div 46$, za wyjątkiem niezbędnych dojeżdż.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych przedogródków;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, obustronne chodniki.

5. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 52. Teren elementarny Z.N.8046.KD.D – ul. Frysztańska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

5. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

§ 53. Teren elementarny Z.N.8047.KD.Z – al. Powstańców Wielkopolskich (część)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26 m do 38,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jedna jezdnia o czterech pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym wbudowanym i trakcją tramwajową, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) przekroczenie terenu Z.N.8052.KK w drugim poziomie;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych związanych z dojazdami do przystanków kolejowych w terenie Z.N.8052.KK.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral: wodociągowych i ciepłych, kolektorów ogólnospławnych.

§ 54. Teren elementarny Z.N.8048.KD.D – ul. Ruska (część)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,4 m do 26,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektorów ogólnospławnych, kolektora tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 55. Teren elementarny Z.N.8049.KD.D – ul. 9 Maja (część)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i kolektora ogólnospławnego.

§ 56. Teren elementarny Z.N.8050.KD.D**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,2 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 57. Teren elementarny Z.N.8051.KD.D – ul. Przy Ogrodach**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KPR: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Droga zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 19,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdni;
- 4) w granicach terenu 1.KPR: bezkolizyjne przekroczenie ulicy przez ciąg pieszo-rowerowy.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej.

§ 58. Teren elementarny Z.N.8052.KK**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura kolejowa oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie terenów wydzielen wewnątrznych:
 - a) 1.KPR, 2.KPR: ciągi pieszo-rowerowe,

- b) 3.KP: ciąg pieszy,
- c) 1.KG: garaże dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych i budowli zgodne z wymogami technicznymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących garaży blaszanych w granicy terenu wydzielienia wewnętrznego o symbolu 1.KG, określonego na rysunku planu;
- 4) na terenie wydzielienia 1.KG obowiązują:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 %,
 - b) maksymalna wysokość: 3,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) dach płaski;
- 5) dopuszcza się lokalizację dodatkowych kładek pieszych łączących sąsiednie obszary poza ustalonymi w terenach wydzieleń: 1.KPR i 2.KPR;
- 6) obowiązuje zachowanie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa wydzielienia 1.KG i 1.KG w terenie Z.N.8032.ZP od ulicy Z.N.8048.KD.D poprzez wydzielenie 2.KDW w terenie Z.N.2032.ZP;
- 2) obowiązuje przebieg torów kolejowych w stosunku do terenów elementarnych: Z.N.8039.KD.L, Z.N.8047.KD.Z i ul. Przy Ogrodach bezkolizyjny, w drugim poziomie;
- 3) w granicach terenów: 1.KPR, 2.KPR, 3.KP: bezkolizyjne przekroczenia terenu kolejowego przez ciągi pieszo-rowerowe i ciąg pieszy.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę podstacji trakcyjnej;
- 3) część terenu w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

§ 59. Teren elementarny Z.N.8053.KD.D - ul. Orawska (część)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Droga zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,2 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 60. Teren elementarny Z.N.8054.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) istniejący ciąg pieszy do utrzymania;
- 2) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 3) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, oznaczoną na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenów Z.N.8044.KD.D, Z.N.8043.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 61. 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.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

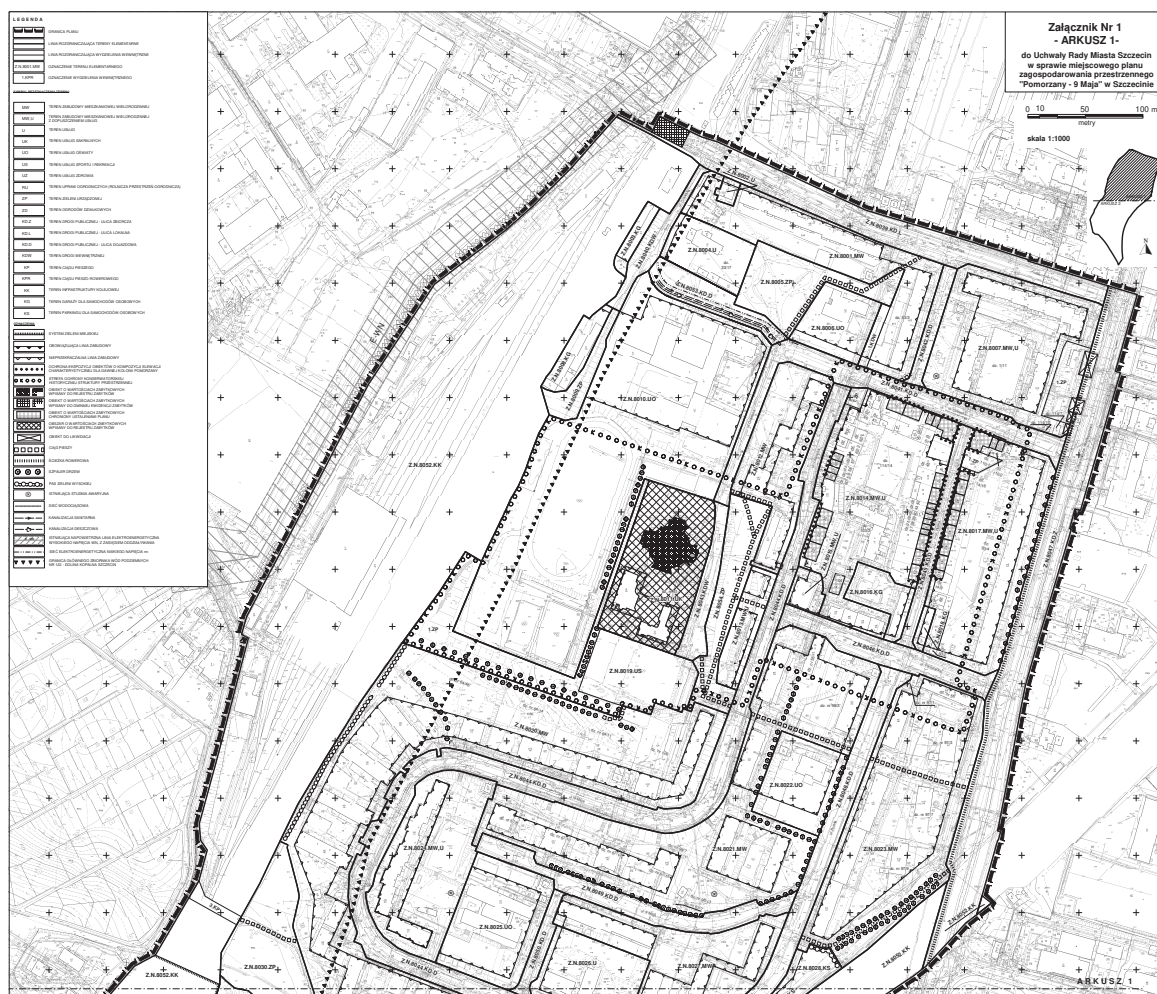
§ 63. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód w części dotyczącej zmiany Z.41 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego nr 9 poz. 57 z dnia 16.04.1998 r.);
- 2) Uchwała Nr XVI/515/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany Z.78 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 2 poz. 13 z dnia 07.01.2000 r.);
- 3) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.40 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 13 poz. 153 z 7.06.1999 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska



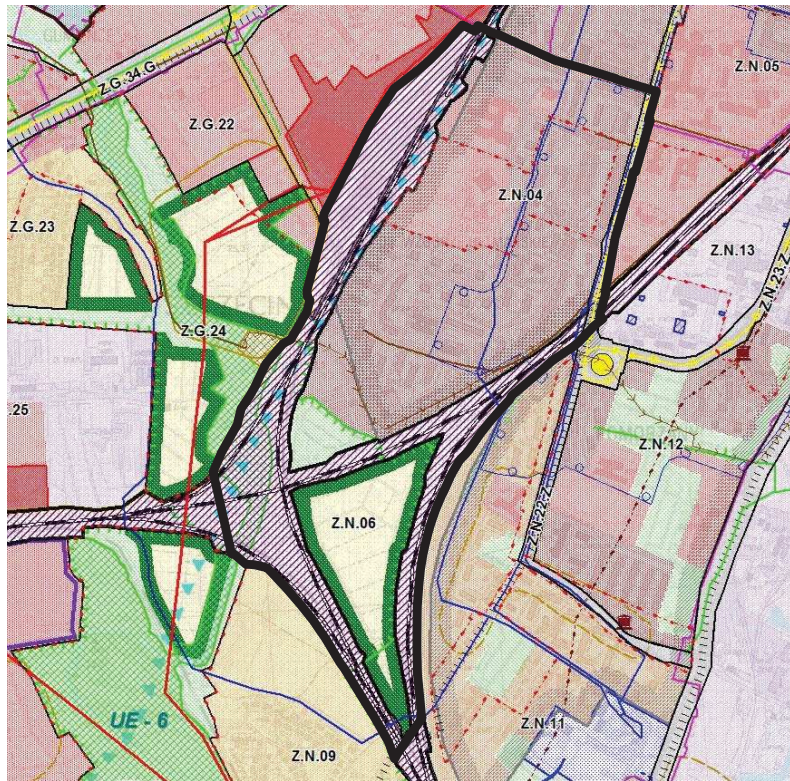
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/603/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 30 czerwca 2020 r.

Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Pomorzany - 9 Maja"
w Szczecinie.

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Pomorzany - 9 Maja" w Szczecinie.

Skala 1: 10 000



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
GRANICA MIASTA |
|  | GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH |
|  | GRANICE OSIEDLI |
|  | GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY
NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIE-
LEŚNE |
|  | GRANICE I OZCENIENIA JEDNOSTEK
PLANISTYCZNYCH: 5 - symbol dotychczasowy;
8 - symbol osiedla; 12 - numer jednostki w
planie |
| S.B.02 | GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ
DO UŚCIEŚLENIA W NIEJŚCISZYM PLANIE
ZAŁOŻENIOWANOWA PRZESTRZENNEGO |
|  | TERENY ZAKŁONĘTE |
|  | MORSKIE I WODNE WNIETRZNE |

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- [illegible]

KOMUNIKACJA:

- | | |
|---|---|
| S.C. 16.2 | ULICE ZŁOWIE |
| S.C. 17.0 | ULICE GŁÓWNE |
| S.C. 17.6 | ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZESZYSZŁOŚCI |
| D.K. 12.5 | DRÓG EKSPRESOWYCH |
| D.K. 11.8 | AUTOSTASY |
| KM | WYDZIELENIENIE TERENÓW POD
KONTROLĄ |
|  | WAZNEJŠE PAKINGI DLA SAMOCHODÓW
CZAJĄCYCH SIĘ W OBLASCIACH |
|  | PARKINGI STRATEGICZNE |
|  | TRASY I PĘTY TRANŻAKCJONALNE |
|  | TRASY I PĘTY ŚCIEŻKOWE
SZKIEŁCZĄCE TRANŻAKCJONALNE |
|  | WAZNEJŠE WĘZŁY PRZESŁANKOWE |
|  | ZAJĘTOŚĆ KOMUNIKACJA ZBÓROWNEJ |
|  | LNIE KOLEJOWE |
|  | STACJE KOLEJOWE |
|  | TERENY KOLEJOWE |
|  | OBŁASZCZY NA KTÓRYCH OBYWATEL
MUSI DLA KOMUNIKACJA ZBÓROWNEJ |
|  | MORSKI TOR WODNY |
|  | ŚRODŁADOWY TOR WODNY |
|  | GRANICA POMIĘDZY
I II STREZĄ PARKOWANIA |
|  | GRANICA POMIĘDZY
II I III STREZĄ 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 POMPOWNI
TRANZYTOWE |
| | PLANOWANE ZBIORNIKI
WODOCIĄGOWE |
| | MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE |
| | PLANOWANE MAGISTRALNE
WODOCIĄGOWE |

-  STACJE REDUKUJĄCE POMIAROWE
LIZYNG
 -  GAZOWY WYŚROGOK CENIENIA
 -  PLANOWANY GAZOWY
WYŚROGOK CENIENIA
 -  ODCZYSTALACZ ŚCIEKÓW
 -  PRZEPROWIDNIAC ŚCIEKÓW
 -  KOLEKTORY SANITARNE
 -  PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
 -  RIURÓDZKI TŁOCZNIK ŚCIEKÓW
 -  PLANOWANE RIURÓDZKI TŁOCZNIK ŚCIEKÓW
 -  KANALIZACJA DESZCZOWA
 -  PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
 -  TEREN ELEKTROCEPLOWNI
 -  GŁÓWNY PUNKT ZADŁAWY
 -  PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZADŁAWY
 -  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
NAPIĘTOŚĆ NAMED 220 V / 400 V
 -  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
NAPIĘTOŚĆ NAMED 220 V / 400 V
 -  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
WYDŁUG NAMED 10 kV
 -  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
WYDŁUG NAMED 10 kV
 -  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
WYDŁUG NAMED 10 kV
 -  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE
WYDŁUG NAMED 10 kV
 -  CEPILOWNE
 -  MAGISTRALE Ciepłota
 -  PLANOWANE MAGISTRALE Ciepłota
 -  WAK 1 PRZELIMINACJA
 -  PLANOWANE WAK 1 PRZELIMINACJA
 -  POPROWIDNIAC MŁOCYKOWY
 -  PLANOWANY POPROWIDNIAC MŁOCYKOWY
 -  OBIEKTY ZAGRODZENIA WODNIKA
 -  GRANICE GŁÓWNEGO ZWIĄZKU
WODNIKA
 -  PUNKT ODCIĘCIA ODPŁYNÓW PROJEKTOWYCH
 -  INSTALACJA ODCIĘCIA PROJEKTOWA
 -  UNIEKSZCZAGŁOWANIE LINII ODCIĘCIA ODPŁYNÓW
WODNIKA

OCHRONA ŚRODOWISKA
NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- [illegible]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/603/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) – 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.N.8044.KD.D	Istniejąca ulica dojazdowa. Przewidywana budowa fragmentu chodnika.
2.	Z.N.8047.KD.Z	Istniejąca ulica zbiorcza. Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
3.	Z.N.8048.KD.D	Istniejąca ulica dojazdowa. Przewidywana budowa odcinka ulicy.
4.	Z.N.8051.KD.D	Ulica dojazdowa – przewidywana budowa jezdni, min. jednostronny chodnik.
5.	Z.N.8053.KD.D	Ulica dojazdowa – przewidywana budowa odcinka ulicy.
6.	3.KP w terenie Z.N.8052.KK	Budowa ciągu pieszego w przebiegu bezkolizyjnym w stosunku do poziomu tras kolejowych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 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. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/603/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5.12.2019 r. do 27.12.2019 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu wniesiono łącznie 10 uwag, w tym jedna z podpisami 350 mieszkańców.

§ 2. Prezydent rozpatrzył uwagi w dniu 30.01.2020 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zagadnień ujętych w uwagach złożonych do projektu planu:

- 1) uwaga dotycząca sprzeciwu w sprawie możliwych lokalizacji nowych budynków mieszkalnych. Wnoszący uwagę wskazuje, że zgoda na jakiegokolwiek inwestycje w postaci budowy budynków mieszkalnych przyczyni się do pogorszenia i tak bardzo złej sytuacji pod względem parkowania. W szczególności wyraża sprzeciw wobec planowanej przez SM Kolejarz budowę budynku wielorodzinnego na rogu ulic 9 Maja i Ruskiej.

Uwaga nieuwzględniona.

Wprowadzono zapisy planu umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 4 terenach: Z.N.8013.MW,U, Z.N.8015.MW,U, Z.N.8033.MW,U i Z.N.8034.MW,U. Ustalono parametry dla zabudowy wraz z niezbędnymi wskaźnikami miejsc postojowych, zgodnymi ze Studium.

- 2) uwaga dotycząca likwidacji istniejących pawilonów usługowych przy ul. Legnickiej, wniosek o zablokowanie sprzedaży ww. działek na okres min. 5 lat, jednocześnie w przypadku uzyskania zgody dotychczasowych właścicieli pawilonów (dzierżawców) możliwa sprzedaż przed zakończeniem 5 letniego okresu, zmianę zapisu dopuszczającego usługi wbudowane w partery budynków na obowiązek usług wbudowanych w partery budynków, ustalenie prawa przechodu i przejazdu przez omawiany obszar dla wnioskodawców oraz z uwagi na dotychczasowe długoletnie umowy dzierżawy wniosek o pierwszeństwo zakupu ww. działek.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Uzupełniono zapisy projektu planu dopuszczające dalsze funkcjonowanie pawilonów handlowych w okresie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu. Wprowadzono zapis o obowiązku lokalizacji usług w parterach planowanej zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Legnickiej. Nie uwzględniono ustalenia prawa przechodu i przejazdu przez teren oraz możliwości pierwszeństwa zakupu działki, ponieważ problematyka wykracza poza zakres planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki na terenach elementarnych Z.N.8033.MW,U i Z.N.8034.MW,U oraz umożliwienie zwiększenia dodatkowo maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalno-usługowych.

Uwaga częściowo uwzględniona.

W terenach elementarnych Z.N.8033.MW,U i Z.N.8034.MW,U zwiększono powierzchnię zabudowy z 30% do 35% działki budowlanej. Nie uwzględniono dodatkowego zwiększenia o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, ponieważ zwiększona została powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.

- 4) uwaga dotycząca zakwestionowania zapisów dotyczących przeznaczenia terenu Z.N.8013.MW,U (przy ul. Legnickiej) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wniesiono o przeznaczenie tego terenu na parking dla samochodów osobowych na poziomie terenu, dopuszczenie garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych oraz dopuszczenie usług wbudowanych w budynek garażowy.

Uwaga nieuwzględniona.

Obszar terenu elementarnego Z.N.8013.MW,U wskazany jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Ustalono parametry dla zabudowy wraz z niezbędnymi wskaźnikami miejsc postojowych, zgodnymi ze Studium ustalono obowiązek realizacji terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, którego wielkość określa się na podstawie ilości projektowanych mieszkań. Wskazany teren pod zabudowę mieszkaniową zmniejszono z ok. 6600 m² na ok. 2480 m², obniżono wysokość zabudowy z 5 do 4 kondygnacji, wprowadzono obowiązek lokalizacji usług w budynkach położonych wzdłuż ul. Legnickiej. Pozostały teren pozostawiono na zieleni urządzonej z ciągiem pieszym. Nie uwzględniono uwagi w zakresie przeznaczenia terenu na parking dla samochodów osobowych z dopuszczeniem realizacji garażu wielokondygnacyjnego i usług wbudowanych w budynek garażowy.

- 5) uwaga dotycząca terenu Z.N.8004,U (przy ul. Orawskiej – obiekt usługowy). Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i Szkoły Podstawowej nr 55 oraz lokalu usługowego i zespołu garaży u zbiegu ul. Milczańskiej i ul. Orawskiej. Wnoszący uwagę negatywnie ocenia przeznaczenie terenu na zabudowę usługową ze względu na fatalny stan komunikacyjny w tej części Osiedla. Problemem jest logistyka komunikacyjna i codzienne parkowanie samochodów mieszkańców Osiedla, a także konieczność zapewnienia przejezdności dla pojazdów uprzywilejowanych. Wniosek o przeznaczenie terenu Z.N.8004.U na poziomie gruntu wyłącznie na parking ogólnodostępny w okolicy szkoły, z możliwością budowy części podziemnej (nadziemnej) na miejsca postojowe stałe.

Uwaga nieuwzględniona.

Pozostawiono na terenie Z.N.8004.U funkcję usługową z dopuszczeniem jej rozbudowy od dwóch do czterech kondygnacji. W celu poprawy warunków dojazdu do szkoły i terenów przyległych wyznaczono teren Z.N.8053.KD.D – pas drogi o szerokościach pozwalających na nawracanie, parkowanie itp., co poprawi ruch komunikacyjny w tym rejonie. Nie uwzględniono realizacji parkingu na terenie Z.N.8004.U.

- 6) uwaga dotycząca terenu Z.N.8013.MW,U (przy ul. Legnickiej), negatywnie oceniająca projekt planu. Wniesiono, że w wyniku planowanej budowy budynków mieszkalnych pogorszy się dostęp do istniejących miejsc parkingowych zlokalizowanych przy ul. Legnickiej i ul. Orawskiej w sąsiedztwie kościoła, które są już całkowicie wykorzystywane przez parkujące tam samochody mieszkańców Osiedla. Wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych na terenach elementarnych, nie będą w rzeczywistości zabezpieczać potrzebnej ilości miejsc parkingowych, a jedynie pogorszą stan warunków komunikacyjnych na tym terenie. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o wysokości do 5 kondygnacji naziemnych spowoduje zwiększony ruch pieszych i pojazdów. Ulice Legnicka i Orawska przewidywane są jako obsługa komunikacyjna terenu, wzrośnie tam natężenie hałasu. Spowoduje to w obrębie obiektów sakralnych przy ul. Orawskiej 3 naruszenie enklawy względnej ciszy, przynależnej miejscu ze względu na jego charakter użytkowy. Projekt planu obejmuje teren strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, w granicach której znajduje się obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków: wieża ciśnień, obecnie kościół p.w. Matki Boskiej Jasnogórskiej. Pozostają ważne, a ominięte warunki zapewnienia ekspozycji chronionego terenu. Budowa 5 kondygnacyjnych budynków stanowić będzie nieodwracalną ingerencję w ekspozycję objętego nadzorem konserwatorskim unikalnego terenu i obiektu. Spowoduje to jego przysłonięcie z najbardziej ekspozycyjnego kierunku, czyli od strony linii posadowienia planowanych budynków mających powstać przy ul. Legnickiej.

Uwaga nieuwzględniona.

Plan nakłada obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, które muszą być zrealizowane w granicach inwestycji. Zgodnie ze Studium należy zapewnić dla nowych budynków mieszkalnych niezbędną ilość miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. W celu ograniczenia uciążliwości wynikających z lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie Z.N.8013.MW,U, obszar terenu elementarnego Z.N.8013.MW,U zmniejszono z ok. 6600 m² na ok. 2480 m², teren wyznaczono wyłącznie wzdłuż ul. Legnickiej i „odsunięto” od ul. Orawskiej, którą dojeżdża się do kościoła. Ponadto wyznaczono teren zieleni urządzonej z ciągiem pieszym, jako ogólnodostępny teren spacerowy dla mieszkańców, zabezpieczając tym samym ruch pieszy z osiedla do kościoła. Poszerzono w planie szerokość

ulicy Legnickiej w liniach rozgraniczających, co umożliwi realizację ulicy o lepszych parametrach. Ustalono parametry dla zabudowy wraz

z niezbędnymi wskaźnikami miejsc postojowych, zgodnymi ze Studium oraz obowiązkiem realizacji terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, którego wielkość określa się na podstawie ilości projektowanych mieszkań, obniżono wysokość zabudowy z 5 do 4 kondygnacji.

W planie ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej kolonii Pomorzany, w której znalazł się kościół jako dominanta przestrzenna oraz teren wskazany pod zabudowę. Ideą wyznaczenia strefy w planie jest podkreślenie osi widokowej przebiegającej wzdłuż ul. Frysztackiej na obecny kościół (dawną wieżę ciśnień) oraz zachowanie zabudowy o wartościach zabytkowych wzdłuż ul. Ruskiej, Orawskiej i Legnickiej. Obecnie istniejąca zabudowa usługowa przy ul. Legnickiej odcina i zakłóca oś widokową. Plan likwiduje tę zabudowę, wprowadza linie zabudowy pozwalające na zachowanie widoku na kościół oraz wymusza realizację przejścia pieszego do kościoła, łączącego ul. Orawską z ul. Legnicką.

7) uwaga dotycząca braku uwag do terenu Z.N.8007.MW,U i wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, uwaga uwzględniona, akceptuje ustalenia planu.

8) uwaga (350 podpisów mieszkańców Osiedla Wzgórze Hetmańskie) dotycząca terenu oznaczonego symbolem Z.N.8013.MW,U o zmianę przeznaczenia. Teren znajduje się w obszarze o gęstej zabudowie mieszkalnej, otoczony ciasnymi ulicami osiedlowymi z parkującymi tam z konieczności samochodami. Planuje się wybudowanie budynków mieszkalnych do 5 kondygnacji nadziemnych, co pogorszy trudne warunki bytowe. Zamierzenia te będą skutkowały poważnym brakiem miejsc parkingowych przy ul. Legnickiej i ul. Orawskiej. Duży ruch pojazdów na ul. Frysztackiej i ul. Orawskiej wielokrotnie powoduje całkowitą blokadę ruchu, ponadto w sąsiedztwie planowanych bloków mieszkalnych, znajduje się Szkoła Podstawowa. Wniosek o zmianę planowanych inwestycji i wprowadzenie niskiej zabudowy usługowo-handlowej, zachowanie istniejącego terenu rekreacyjnego lub powstanie na jego części parkingu służącego mieszkańcom osiedla.

Uwaga nieuwzględniona.

Obszar terenu elementarnego Z.N.8013.MW,U wskazany jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Ustalono parametry dla zabudowy wraz z niezbędnymi wskaźnikami miejsc postojowych, zgodnymi ze Studium oraz obowiązkiem realizacji terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, którego wielkość określa się na podstawie ilości projektowanych mieszkań. Wskazany teren pod zabudowę zmniejszono z ok. 6600m² na ok. 2480m², obniżono wysokość zabudowy z 5 do 4 kondygnacji, wskazano obowiązek lokalizacji usług w budynkach położonych wzdłuż ul. Legnickiej. Pozostały teren pozostawiono na zieleni urządzonej z ciągiem pieszym.

W celu poprawy komunikacji przy szkole podstawowej przy ul. Orawskiej wskazano większy teren dla ulicy, co pozwoli na wykonanie szerokiego placu do zawracania. Ponadto poszerzono w planie linie rozgraniczające ul. Legnickiej, co umożliwi realizację ulicy o właściwych parametrach.