

**UCHWAŁA NR XXVII/678/2005
RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU
z dnia 29 grudnia 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw z 2003 r., Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dziennik Ustaw z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) **Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu, obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicą Brzeską od północy, ulicą Robotniczą (włącznie) od wschodu, ulicą Jaśminową (włącznie) od południa i ulicą Browarną od zachodu.
 - 1.1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan sporządzono zgodnie z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Elbląga (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XIX / 341 / 96 z dnia 29 sierpnia 1996 roku).

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się za priorytetowe wprowadzenie regulacji planistycznych w zakresie zachowania walorów kompozycyjnych historycznego układu urbanistyczno – architektonicznego północnej części obszaru planu oraz poprawy ładu i estetyki przestrzeni południowej części obszaru planu poprzez:

- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego historycznego zespołu urbanistycznego oraz poprawę walorów towarzyszącej mu zieleni;
- optymalne wykorzystanie terenów, poprzez wyznaczenie nowych lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową i usługową z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowo – funkcjonalnych oraz wprowadzenie wytycznych dotyczących zasad kształtowania nowoprojektowanych elementów struktury przestrzennej;
- wprowadzenie atrakcyjnych przestrzennie sieci ciągów pieszo – rowerowych oraz uporządkowanie struktury systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

§3

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 2.1. linie rozgraniczające jednostki planu - tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2.2. symbole literowo – cyfrowe przyporządkowane poszczególnym jednostkom planu;
 - 2.3. ustalone linie zabudowy;
 - 2.4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2.5. obiekty o wartościach kulturowych stanowiące historyczny układ urbanistyczny;
 - 2.6. obiekty o wartościach kulturowych;
 - 2.7. chronione aleje i szpalery drzew;
 - 2.8. projektowane aleje i szpalery drzew;
 - 2.9. obiekt eksponowany;
 - 2.10. akcent architektoniczny;
 - 2.11. lokalizacja jednorodnie zorganizowanych zespołów garażowych z wykorzystaniem istniejących skarp oraz parkingów wielopoziomowych również z wykorzystaniem skarp;
 - 2.12. kierunek obsługi jednorodnie zorganizowanych parkingów wielopoziomowych niższego poziomu oraz zespołów garażowych;
 - 2.13. kierunek obsługi jednorodnie zorganizowanych parkingów wielopoziomowych wyższego poziomu;
 - 2.14. wyłączone kierunki ruchu;

- 2.15. lokalizacja zjazdów;
- 2.16. przejścia bramowe;
- 2.17. przejazdy bramowe;
- 2.18. przebieg ciągów pieszo – rowerowych poza wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi;

§4

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne określające przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla wyróżnionych jednostek zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem planu.

§5

W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1.1. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą, chronionych ze względu na wysokie walory historyczne i kompozycyjne, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW ZP**;
 - 1.2. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW.1, MW.2, MW.3**;
 - 1.3. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterze i na pierwszym piętrze, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWu.1; MWu.2**;
 - 1.4. zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW U**;
 - 1.5. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Um**;
 - 1.6. zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5; U.6**;
 - 1.7. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN.1, MN.2**;
 - 1.8. zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **ZP**;
 - 1.9. komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami, dla:
 - 1.9.1. terenów dróg publicznych **KD**;
 - 1.9.2. terenów dróg wewnętrznych **KDW**;
 - 1.9.3. terenów publicznej komunikacji pieszo - rowerowej **KD. CR**;
 - 1.10. infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami, dla:
 - 1.10.1. urządzeń ciepłowniczych – **ITC**,
 - 1.10.2. urządzeń elektroenergetycznych – **ITE**,
 - 1.10.3. urządzeń gazowniczych – **ITG**,

- 1.10.4. urzędzeń wodociągowych – **ITW**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego określa się poprzez: ochronę obiektów o wartościach kulturowych, ochronę historycznego układu, uporządkowanie towarzyszącej mu zieleni oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, terenów zawartych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
 3. Następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 3.1. ustala się zasadę zagospodarowania terenów dla dotychczasowych i projektowanych funkcji z zastrzeżeniem, iż wszelka działalność usługowa na obszarze planu będzie nieszkodliwa dla środowiska i zdrowia ludzi oraz będzie spełniać wymagania określone w Prawie Ochrony Środowiska;
 - 3.2. ustala się zasadę maksymalnej ochrony i wprowadzania zieleni urządzonej;
 - 3.3. ustala się wymóg ochrony akustycznej dla:
 - 3.3.1. terenów jednostek: **MN.1, MN.2** – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 3.3.2. terenów jednostek: **MW ZP, MW.1, MW.2, MW.3, MWu.1, MWu.2, MW U** - przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
 - 3.3.3. terenów jednostki **U.5** – przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3.3.4. terenów jednostek: **U.2, Um** – przewidzianych pod obiekty opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej,
dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu - w przypadku ich przekroczenia należy stosować obiekty i urządzenia dostosowujące poziom hałasu do dopuszczalnego;
 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla:
 - 4.1. terenów komunikacji: **KD**.
 - 4.2. zieleni urządzonej: **ZP**,
zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym w szczególności linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni jednostki, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy, a także gabaryty, formy, wysokości projektowanej zabudowy i geometrie dachów, które zawarte są w przepisach szczegółowych uchwały.
 6. Zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w §27 uchwały.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 8 uchwały.
 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, określony w przepisach szczegółowych uchwały.
 10. Stawkę procentową służącą pobieraniu jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§6

W planie nie określa się:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
2. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownych podziałów nieruchomości ani warunków tych scaleń i podziałów.

§7

1. Standardy parkowania na obszarze planu wynikają z istniejących uwarunkowań, stopnia zainwestowania, historycznego układu urbanistycznego (nie uwzględniającego obecnego stopnia zmotoryzowania) tj. czynników ograniczających możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb garażowo – parkingowych.
2. Zakładając, że zostaną zrealizowane w pełni wszystkie wskazane w planie obiekty garażowe, zespoły garażowe i miejsca parkingowe, również w pasach drogowych, uwzględniające ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planu, ustala się następujące standardy parkowania:
 - 2.1. dla funkcji mieszkaniowej – max 1 miejsce parkingowe/garażowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2.2. dla funkcji usługowej – max 1 miejsce parkingowe/garażowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§8

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1.1. prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic wyłącznie jako podziemne;
 - 1.2. adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1.1;
 - 1.3. niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – należy lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i harmonijnie wkomponować w strukturę przestrzenną.
 - 1.4. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
 - 1.5. zaopatrzenie w sieci telekomunikacji, sieci światłowodowe przez przedsiębiorstwa posiadające właściwe zezwolenia.
 - 1.6. zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych źródeł ciepła funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych;

- 1.7. wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzenia ścieków sanitarnych i odpadów stałych, odprowadzania wód opadowych oraz ogrzewania pomieszczeń – stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały;
- 1.8. wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu przez odpowiednie urządzenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;
- 1.9. odpady komunalne należy gromadzić w sposób selektywny w przystosowanych do tego pojemnikach osłoniętych ażurowymi lub pełnymi ścianami, a okresowo wywozić taborem technologicznym na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi przez gminę;
2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu z uwzględnieniem ustaleń §8 niniejszej uchwały.

§9

Ilekrót w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku – Zachód w Elblągu;
2. uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Na Stoku - Zachód w Elblągu;
3. obszarze planu – oznacza to teren, o którym mowa w § 1 uchwały, zawarty w granicy opracowania oznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązujące są niniejsze ustalenia planu;
4. przepisach szczególnych – oznacza to inne przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. rysunku planu – oznacza to rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały
6. jednostce planu – oznacza to teren zawarty w liniach rozgraniczających, któremu przyporządkowano symbol literowo –cyfrowy jednostki planu określający przeznaczenie lub sposób zagospodarowania, dla którego obowiązujące ustalenia zawarto w tekście planu;
7. przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danej jednostce planu;
8. przeznaczeniu dopuszczalnym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
9. ustalonej linii zabudowy – oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany obiektów budowlanych lub w przypadku obiektów o wartościach kulturowych stanowiących cenny układ urbanistyczny (patrz ust. 18 i 19) - linie wyznaczające obrys przyziemia budynku;

10. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linie, ograniczające teren, na który mogą być lokalizowane budynki;
11. wskaźniku intensywności zabudowy terenu – oznacza to stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni całkowitej jednostki planu, na której się te budynki znajdują; gdzie powierzchnia ogólna budynków oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się w danej jednostce, liczona po zewnętrznym obrysie murów;
12. zabudowie o niskiej intensywności - oznacza to zabudowę terenu, dla której wskaźnik intensywności zabudowy jest mniejszy od 0,7;
13. zabudowie o średniej intensywności - oznacza to zabudowę terenu, dla której wskaźnik intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,7 (włącznie) do 1,4;
14. zabudowie o wysokiej intensywności- oznacza to zabudowę terenu, dla której wskaźnik intensywności zabudowy wynosi więcej niż 1,4 (włącznie);
15. terenie zabudowanym – oznacza to teren zabudowany obiektami kubaturowymi;
16. terenie biologicznie czynnym – oznacza to część powierzchni Ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych, pokrytą glebą i roślinnością;
17. akcencie architektonicznym w zabudowie – oznacza to podkreślenie fragmentu zabudowy poprzez indywidualność jego formy architektonicznej, możliwość zwiększenia wysokości w stosunku do wysokości zabudowy, dostosowanie skale do całego założenia urbanistycznego;
18. historycznym układzie urbanistycznym – oznacza to jednorodnie zaprojektowany układ architektoniczno – urbanistyczny wraz z zielenią i siecią ulic;
19. obiektach o wartościach kulturowych - oznacza to zabudowę historyczną z pierwszej połowy XX w., objętą ochroną (patrz ust. 20), przedstawioną graficznie na rysunku planu;
20. ochronie obiektów o wartościach kulturowych – oznacza to działanie polegające na zachowaniu i modernizowaniu bez zmiany formy zewnętrznej tj. gabarytów budynku, kształtu i pokrycia dachu (za wyjątkiem realizacji lukarn – patrz ust. 23), detali architektonicznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych oraz zachowaniu w rzucie brył budynku oraz wzajemnych relacji między nimi;
21. obiekcie eksponowanym – oznacza to budynek, który stanowi wartościowy element kompozycyjny w zagospodarowaniu przestrzennym tworzący zamknięcie perspektywy układów komunikacyjnych; z tego względu należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektu, zgodnie z zasadami ochrony obiektów o wartościach kulturowych (patrz ust. 20);
22. przestrzeni publicznej - oznacza to przestrzeń ogólnodostępną, wyposażoną w obiekty małej architektury, urządzenia sportu i rekreacji oraz reklamy czy szyldy o wysokim poziomie estetycznym, ukształtowaną głównie w otoczeniu ulic, ciągów pieszych oraz terenów zieleni urządzonej, która powinna kształtować kulturę miejsca oraz stwarzać komfort przebywania;
23. lukarna – małe okno wysunięte z połąci dachowej, usytuowane na osi okien niższych kondygnacji, o otworach okiennych powtarzających proporcjonalnie ich kształt, wielkość oraz podział stolarki okiennej, ujęte we własne ścianki oraz nakryte jednospadowym daszkiem z pokryciem ceramicznym o nachyleniu ok. 30°; realizować w formie jednorodnej i powtarzalnej dla całego budynku;
24. rzemiosło usługowe – oznacza działalność usługową z wyłączeniem produkcji (fryzjerstwo, krawiectwo, usługi szewskie, introligatornia, naprawa sprzętu AGD itp.), która na podstawie przepisów szczególnych nie jest zaliczana do

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz takich, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany;

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§10

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą, chronione ze względu na wysokie walory kulturowe i kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW ZP**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. nieuciążliwe funkcje usługowe z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, biur oraz kultury głównie skomercjalizowanej tj. galerie, pracownie artystyczne;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie zorganizowanych zespołów garażowych jednopoziomowych sytuowanych wyłącznie z wykorzystaniem naturalnych skarp, zgodnie rysunkiem planu;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych;
 - 3.4. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz § 9 ust. 19), oznaczonych graficznie na rysunku planu, lokalizować wyłącznie w parterze i na I piętrze w pierzei od ulicy Browarnej oraz realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wykluczeniem przekształceń architektonicznych w tym: zmiany wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziału stolarki okiennej, zmiany detali architektonicznych i ingerencji w obrys budynku;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
 - 4.4. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. organizować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostek planu **MW ZP** :
 - 5.1. cały obszar zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego dążąc do zachowania głównej idei historycznego założenia architektoniczno – urbanistycznego tj. osiedla małych wielorodzinnych domów harmonijnie obudowujących przestrzeń sieci ulicznych oraz tworzących wewnętrzne przestrzenie zielone;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 30% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 40% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;

- 5.6. ustala się ochronę historycznego układu urbanistycznego (patrz §9 ust. 18 i 20);
- 5.7. wnętrza jednostek MW ZP zagospodarować w sposób kompleksowy i kształtować tak by wytworzyły atrakcyjne przestrzenie półprywatne skupiające mieszkańców poszczególnych jednostek wokół zieleni wyposażonej w elementy małej architektury, drewniane konstrukcje ażurowe np. arkady czy pergole służące celom wypoczynkowym oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji o wysokim poziomie estetycznym;
- 5.8. ustala się lokalizację zorganizowanych zespołów garaży jednopoziomowych realizowanych wyłącznie z wykorzystaniem naturalnej skarpy, przekrytych dachem zielonym tj. warstwą gleby biologicznie czynną, użytkowaną na wyższym poziomie na cele rekreacyjne lub miejsca postojowe, zgodnie z rysunkiem planu, na zasadach określonych w punkcie 4.4.;
- 5.9. miejsca postojowe organizować w grupy (od 2 do 4 miejsc) oddzielonych od siebie drzewem lub niską zielenią;
- 5.10. należy dążyć do maksymalnego uzupełnienia oraz zachowania zieleni towarzyszącej a w szczególności wartościowego drzewostanu o właściwościach zdobniczych oraz chronionych szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5.11. wyznaczyć główne ciągi pieszo – rowerowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się możliwość wprowadzenia dodatkowych ciągów pieszych w celu lepszego skomunikowania terenu z przyległymi jednostkami planu;
- 5.12. pieszy dostęp do wnętrza poszczególnych jednostek realizować w formie przejść bramowych, których lokalizację wskazano na rysunku planu;
- 5.13. zapewnić dojazd do terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu jako jednostka ITE.2, ITC.2;
- 5.14. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenu rozwiązywać w obrębie poszczególnych wnętrza urbanistycznych jednostek MW ZP;
- 5.15. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostek planu **MW ZP**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. ustala się ochronę obiektów o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 6.3. wysokość zabudowy mieszkaniowej istniejącej od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym - według stanu istniejącego; zakaz nadbudowy;
 - 6.4. wysokość zabudowy nowoprojektowanej musi nawiązywać do wysokości zabudowy o wartościach kulturowych, jednak nie mniej niż 11 m, nie więcej niż 15 m, liczona od przyziemia do kalenicy dachu (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.5. ustala się dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o pokryciu ceramicznym o kącie nachylenia połaci dachowej ok. 45° - według stanu istniejącego;
 - 6.6. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
 - 6.7. nową zabudowę mieszkaniową należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20); architektura powinna wyróżniać się wysoką jakością i estetyką przy użyciu materiałów tradycyjnych;

- 6.8. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.9. należy realizować przejście bramowe o wysokości co najmniej jednej kondygnacji, w miejscu wyznaczonym w rysunku planu;
 - 6.10. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektów o wartościach kulturowych, zgodnie z zasadami ochrony (patrz §9 ust. 20) oraz zabudowy blokowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego.
 - 6.11. wysokość garaży jednopoziomowych – max 2.7 m, lokalizowanych na warunkach określonych w ust. 3 pkt 3.2 o dachach zielonych tj. pokrytych warstwą gleby biologicznie czynną;
 - 6.12. zakaz zabudowy tymczasowej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§11

- 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW.1**.
- 2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą.
- 3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcje usługowe w zakresie handlu detalicznego, drobnych usług osiedlowych i biur - do 20% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb mieszkańców;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19), oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować z wykluczeniem przekształceń architektonicznych w zakresie: zmiany wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziału stolarki okiennej, zmiany detali architektonicznych i ingerencji w obrys budynku;
 - 4.4. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie wspólnej koncepcji zagospodarowania terenu;
- 5. Zasady zagospodarowania jednostek planu **MW.1** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 35% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 35% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;

- 5.6. ustala się ochronę historycznego układu urbanistycznego (patrz §9 ust. 18 i 20);
- 5.7. tereny zielone należy wyposażyć w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 5.8. obsługa niższego poziomu jednorodnie zorganizowanego parkingu wielopoziomowego zlokalizowanego w sąsiedniej jednostce MW.2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5.9. teren obsługiwany za pomocą zjazdów, których lokalizację wskazano w rysunku planu;
- 5.10. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie poszczególnych jednostek MW.1.
- 5.11. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostek planu **MW.1** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. ustala się ochronę obiektów o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 6.3. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu minimalnie ok. 15m, maksymalnie ok. 18 m (od 4 do 5 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie); zakaz nadbudowy;
 - 6.4. ustala się dachy dwuspadowe o pokryciu ceramicznym dla obiektów o wartościach kulturowych o kącie nachylenia połaci dachowej ok. 45° oraz dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe o pokryciu ceramicznym lub imitującym ceramiczny nawiązujące do występujących na terenie planu - dachów mansardowych z jedną połacią dachową o nachyleniu ok. 60°;
 - 6.5. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
 - 6.6. nową zabudowę mieszkaniową należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom sąsiednim; architektura powinna wyróżniać się wysoką jakością i estetyką przy użyciu materiałów tradycyjnych;
 - 6.7. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektów o wartościach kulturowych, zgodnie z zasadami ochrony (patrz §9 ust. 20) oraz zabudowy blokowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§12

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to osiedlowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie parkingu wielopoziomowego dostępnego dla jednostki MW.2 oraz bezpośrednio sąsiadujących jednostek MW.1 i Um;

- 3.2. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych;
- 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w ust. 3.1 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu;
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MW.2** :
 - 5.1. adaptuje się istniejący osiedlowy układ urbanistyczny i przeznacza do zachowania;
 - 5.2. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.3. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13), jednak nie większej niż 0,8;
 - 5.4. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 20% powierzchni jednostki;
 - 5.5. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 65% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.7. ustala się lokalizację i kierunki obsługi jednorodnie zorganizowanego parkingu wielopoziomowego z uwzględnieniem ukształtowania terenu w celu wykorzystania naturalnych skarp, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.8. należy dążyć do maksymalnego zachowania zieleni towarzyszącej i prawidłowego jej zakomponowania oraz uzupełnienia zielenią urządzoną wysoką, w szczególności o projektowany szpaler drzew pełniący funkcję izolującą od ulicy Robotniczej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.9. tereny zielone należy wyposażyć w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji o wysokim poziomie technicznym i estetycznym;
 - 5.10. należy urządzać ciągi pieszo - rowerowe o atrakcyjnych nawierzchniach;
 - 5.11. teren obsługiwany za pomocą zjazdów , których lokalizację wskazano w rysunku planu;
 - 5.12. zapewnić dojazd do terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu jako jednostki: ITG, ITE.1, ITC.1 oraz do jednostki MWu.1;
 - 5.13. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki MW.2.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **MW.2** :
 - 6.1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy mieszkaniowej liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu ok. 18 m (5 kondygnacji) - według stanu istniejącego;
 - 6.3. ustala się dachy płaskie dla zabudowy mieszkaniowej (według stanu istniejącego) oraz parkingu wielopoziomowego;
 - 6.4. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych zabudowy blokowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego,
 - 6.5. maksymalna wysokość parkingu wielopoziomowego ok. 10 m, liczona od

- przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 6.6. parking wielopoziomowy przykryć jedną płaszczyzną dachu oraz realizować przy użyciu estetycznych materiałów budowlanych dostosowując skalę i formę do charakteru zabudowy sąsiedniej;
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
- 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§13

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych;
 - 3.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. projektować w formie wspólnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MW.3** :
 - 5.1. adaptuje się istniejący układ urbanistyczny i przeznacza do zachowania;
 - 5.2. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.3. zabudowa o wysokiej intensywności (patrz §9 ust. 14), jednak nie większej niż 1,7;
 - 5.4. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 10% powierzchni jednostki;
 - 5.5. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 45% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.7. ustala się ochronę występującego tu fragmentu historycznego układu urbanistycznego (patrz §9 ust. 18 i 20);
 - 5.8. należy dążyć do maksymalnego zachowania oraz uzupełnienia zieleni towarzyszącej a w szczególności projektowanego szpaleru drzew pełniącego funkcję izolującą od ulicy Brzeskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.9. tereny zielone należy wyposażyć w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5.10. zapewnić dojazd do terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu jako jednostka ITW , ITE.3, IT.C.3;
 - 5.11. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki MW.3.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **MW.3** :
 - 6.1. ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. ustala się ochronę obiektów o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonych graficznie na rysunku planu;

- 6.3. wysokość zabudowy – od 3 do 11 kondygnacji (włącznie z poddaszem użytkowym) - według stanu istniejącego; nie dopuszcza się nadbudowy;
 - 6.4. ustala się dachy dwuspadowe o pokryciu ceramicznym dla obiektów o wartościach kulturowych, stanowiących fragment historycznego układu urbanistycznego, o kącie nachylenia połaci dachowej ok. 45° oraz dachy płaskie dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej - według stanu istniejącego;
 - 6.5. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
 - 6.6. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektów o wartościach kulturowych, zgodnie z zasadami ochrony (patrz §9 ust. 20) oraz zabudowy blokowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§14

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterze i na pierwszym piętrze, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWu.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. drobne usługi osiedlowe, handel detaliczny, biura, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze i wystawiennictwo;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz § 9 ust. 19), oznaczonych graficznie na rysunku planu, lokalizować wyłącznie w parterze i na I piętrze od strony ulicy Robotniczej oraz realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wykluczeniem przekształceń architektonicznych w tym: zmiany wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziału stolarki okiennej, zmiany detali architektonicznych i ingerencji w obrys budynku;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MWu.1** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o wysokiej intensywności (patrz §9 ust. 14); jednak nie większej niż 2;
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 45% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 30% (patrz §9 ust. 16);

- 5.5. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
- 5.6. należy dążyć do maksymalnego zachowania oraz uzupełnienia zieleni towarzyszącej wyposażonej w elementy małej architektury;
- 5.7. pieszy dostęp do zaplecza jednostki odbywać ma się poprzez istniejące przejście bramowe w budynku usytuowanym na osi ulicy Pionierskiej;
- 5.8. ustala się dostęp do terenu poprzez jednostkę MW.2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5.9. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną, szczególnie w zakresie drogi wewnętrznej, rozwiązywać w obrębie jednostki MWu.1. w sposób bezkolizyjny i dostępny dla wszystkich mieszkańców tej jednostki.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **MWu.1** :
 - 6.1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. ustala się ochronę obiektów o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 6.3. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do kalenicy dachu ok. 15 m (4 kondygnacje włącznie z poddaszem użytkowym); zakaz nadbudowy;
 - 6.4. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowych ok. 45° lub dachy wielospadowe nawiązujące swym kształtem do występujących na terenie planu dachów mansardowych o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowych ok. 60°; pokrycie dachowe ceramiczne lub imitujące ceramiczne;
 - 6.5. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
 - 6.6. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.7. przejście bramowe, którego lokalizację wskazano na rysunku planu, przeznacza się do zachowania;
 - 6.8. elementy nowej zabudowy należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom; architektura powinna wyróżniać się wysoką jakością i estetyką przy użyciu materiałów tradycyjnych;
 - 6.9. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektów o wartościach kulturowych, zgodnie z zasadami ochrony (patrz §9 ust. 20).
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§15

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterze i na pierwszym piętrze, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWu.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o których mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. drobne usługi osiedlowe, handel detaliczny, biura, gastronomia, nieuciążliwe usługi rzemieślnicze;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie parkingu wielopoziomowego dostępnego dla jednostki MWu.2 oraz bezpośrednio sąsiadującej jednostki Um, z wykorzystaniem istniejących skarp;

- 3.3. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych;
- 3.4. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz § 9 ust. 19), oznaczonych graficznie na rysunku planu realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym, z wykluczeniem przekształceń architektonicznych w tym: zmiany wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziału stolarki okiennej, zmiany detali architektonicznych i ingerencji w obrys budynku;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. lokalizować wyłącznie w parterze i na I piętrze pierzei od strony ulicy Browarnej;
 - 4.4 przeznaczenie określone w punkcie 3.1 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym; uciążliwości związane z prowadzeniem usług nie mogą oddziaływać niekorzystnie na warunki zamieszkania;
 - 4.5 przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostek planu **MWu.2** :
 - 5.1.otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2.zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);
 - 5.3.maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 55% powierzchni jednostki
 - 5.4.minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 30% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5.usuła się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.6.usuła się obiekty o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19), oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 5.7.usuła się lokalizację i kierunki obsługi jednorodnie zorganizowanego parkingu wielopoziomowego z uwzględnieniem ukształtowania terenu w celu wykorzystania naturalnych skarp, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.8.miejsca postojowe organizować w grupy (od 2 do 4 miejsc) oddzielonych od siebie drzewem lub niską zielenią;
 - 5.9.należy dążyć do maksymalnego zachowania oraz uzupełnienia zieleni towarzyszącej wyposażonej w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5.10.pieszego dostępu do zaplecza jednostki realizować w formie przejścia bramowego, którego lokalizację wskazano w rysunku planu;
 - 5.11.teren obsługiwany za pomocą zjazdu oraz przejazdu bramowego, oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 5.12.wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostek MWu.2;
 - 5.13.do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostek planu **MWu.2** :
 - 6.1.usuła się i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2.usuła się ochronę obiektów o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonych graficznie na rysunku planu;

- 6.3. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do kalenicy dachu minimalnie ok. 11m, maksymalnie ok.15 m (od 3 do 4 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie);
- 6.4. ustala się dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60° dla zabudowy mieszkaniowej; pokrycie dachówką ceramiczną;
- 6.5. w obiektach o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
- 6.6. przejście bramowe realizować o wysokości co najmniej jednej kondygnacji, w miejscu wyznaczonym w planie;
- 6.7. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych obiektów o wartościach kulturowych, zgodnie z zasadami określonymi w §9 ust. 20;
- 6.8. elementy nowej zabudowy należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom; architektura powinna wyróżniać się wysoką jakością i estetyką przy użyciu materiałów tradycyjnych;
- 6.9. maksymalna wysokość parkingu wielopoziomowego ok. 10 m, liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 6.10. parking wielopoziomowy przykryć jedną płaszczyzną dachu oraz realizować przy użyciu estetycznych materiałów budowlanych dostosowując skalę i formę do charakteru zabudowy sąsiedniej;
- 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§16

- 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW U**.
- 2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami w zakresie: biur, placówek kulturalno – oświatowych, rzemiosła usługowego, handlu detalicznego oraz gastronomii, ze wskazaniem skoordynowanego łączenia tych funkcji w obrębie obiektów budowlanych i jednostki planu.
- 3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o których mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. parking wielopoziomowy – w jednostce MW U zlokalizowanej przy ulicy Donimirskich;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb mieszkańców i funkcji usługowej;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. harmonijne i funkcjonalne dostosowanie do obsługi funkcji podstawowych;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować pod warunkiem spełnienia wymaganej ochrony akustycznej określonej dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.4. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.

5. Zasady zagospodarowania jednostek planu **MW U** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);
 - 5.3. minimalna wielkość działki na terenie jednostki - 2000 m²;
 - 5.4. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 35% powierzchni jednostki;
 - 5.5. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 40% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.7. wnętrza jednostek MW U kształtować tak by wytworzyły atrakcyjną ogólnodostępną przestrzeń wyposażoną w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji o wysokim poziomie technicznym i estetycznym, mającą skupiać mieszkańców osiedla wokół sieci usług i zieleni;
 - 5.8. należy dążyć do uzupełnienia oraz maksymalnego zachowania zieleni towarzyszącej i prawidłowego jej zakomponowania;
 - 5.9. ustala się główny ciąg pieszo – rowerowy o atrakcyjnej nawierzchni, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.10. teren obsługiwany za pomocą zjazdu oraz przejazdu bramowego, oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 5.11. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie poszczególnych terenów MW U;
 - 5.12. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostek planu **MW U** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do kalenicy dachu minimalna 13 m, maksymalna 16 m (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe oraz dachy wielospadowe nawiązujące do występujących na terenie planu dachów mansardowych – kąt nachylenia połaci dachowych ok. 40° o pokryciu ceramicznym lub imitującym ceramiczny;
 - 6.4. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.5. należy realizować przejazd bramowy o wysokości co najmniej jednej kondygnacji, w miejscu wyznaczonym w planie;
 - 6.6. nowa zabudowa dostosowana formą i charakterem do zabudowy sąsiedniej, ma wyróżniać się wysokim standardem i jakością architektoniczną; preferencją zabudowy pierzejowej.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. dopuszcza się dokonania nowych wydzieleń geodezyjnych na zasadach określonych w ust. 5 pkt 5.3;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§17

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Um**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie: administracji, biur, kultury i nauki, organizacji społecznych, gastronomii, rzemiosła usługowego i handlu detalicznego oraz opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej;
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie: wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb mieszkańców, użytkowników i obsługi obiektów;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **Um** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o wysokiej intensywności (patrz §9 ust. 14), jednak nie większej niż 1,6;
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 45% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 30% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.6. obsługa niższego poziomu jednorodnie zorganizowanego parkingu wielopoziomowego, zlokalizowanego w sąsiedniej jednostce MW.2 oraz obsługa wyższego poziomu parkingu wielopoziomowego, zlokalizowanego w sąsiedniej jednostce MWu.2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5.7. miejsca postojowe organizować w grupy (od 2 do 4 miejsc) oddzielonych od siebie drzewem lub niską zielenią;
 - 5.8. maksymalne zachowanie zieleni wysokiej oraz zakomponowanie zieleni niskiej;
 - 5.9. tereny zielone należy wyposażyć w elementy małej architektury oraz niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji o wysokim poziomie technicznym i estetycznym;
 - 5.10. teren obsługiwany za pomocą zjazdu oraz przejazdu bramowego, oznaczonych graficznie na rysunku planu;
 - 5.11. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki Um.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **Um** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu minimalna 15 m, maksymalna 18 m (od 4 do 5 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok.

- 60° dla zabudowy mieszkaniowej stanowiącej pierzeje ulicy Jaśminowej;
pokrycie dachówką ceramiczną;
- 6.4. ustala się dachy płaskie dla zabudowy we wnętrzu jednostki;
- 6.5. nowa zabudowa dostosowana do charakteru zabudowy sąsiedniej, ma wyróżniać się ciekawą formą oraz wysokim standardem i jakością architektoniczną;
- 6.6. należy realizować przejazd bramowy o wysokości co najmniej jednej kondygnacji, w miejscach wyznaczonych w planie;
- 6.7. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych zabudowy blokowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 7.1 nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
- 7.2 dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§18

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie: administracji, biur, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3.2. parking podziemny;
 - 3.3. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji usługowej i mieszkańców;
 - 3.4. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1., 3.2 realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. lokalizować na najwyższej kondygnacji użytkowej planowanej zabudowy;
 - 4.4. przeznaczenie określone w punkcie 3.3. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.1** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o wysokiej intensywności (patrz §9 ust. 14), jednak nie większej niż 2;
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 50% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 25% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. należy dążyć do maksymalnego zachowania oraz wprowadzenia zdobniczo zakomponowanej zieleni wyposażonej w elementy małej architektury;
 - 5.6. ustala się dostęp do terenu poprzez jednostkę U.2;

- 5.7. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie w zakresie realizacji miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U1 w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
- 5.8. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.1**:
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do kalenicy dachu minimalna 12 m, maksymalna 15 m (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60°; pokrycie dachowe ceramiczne lub imitujące ceramiczne;
 - 6.4. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.5. nowa zabudowa ma wyróżniać się ciekawą formą oraz wysokim standardem i jakością architektoniczną.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§19

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja usługowa w zakresie administracji oraz opieki społecznej i socjalnej;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.2** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13), jednak nie większej niż 1;
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 25% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 45% (patrz §9 ust.16);
 - 5.5. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;

- 5.6. należy dążyć do maksymalnego zachowania oraz zakomponowania niskiej zieleni towarzyszącej wyposażonej w elementy małej architektury;
- 5.7. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie związane z realizacją miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U2, w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
- 5.8. zapewnić służebności przejazdu do jednostki U.1;
- 5.9. teren obsługiwany za pomocą zjazdu, którego lokalizację wskazano w rysunku planu;
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.2** :
 - 6.1. ustalona i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu minimalna 12 m, maksymalna 15 m (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60° o pokryciu ceramicznym lub imitującym ceramiczny;
 - 6.4. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych zabudowy usługowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. zakaz dokonywania nowych wydziełów geodezyjnych;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§20

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.3**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to funkcja usługowa
 - baza straży pożarnej.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcja alternatywna – usługi w zakresie; administracji, biur, nauki, wystawiennictwa, kultury głównie skomercjalizowanej tj. galerie, pracownie artystyczne czy małe wydawnictwa oraz gastronomii, rozrywki, rzemiosła usługowego i handlu detalicznego;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie placu manewrowego i wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb planowanej funkcji usługowej;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. funkcje alternatywne, o których mowa w punkcie 3.1. dopuszcza się wyłącznie w przypadku wygaśnięcia funkcji podstawowej, o której mowa w punkcie ust. 2;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.3** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);

- 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 50% powierzchni jednostki;
- 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 30% (patrz §9 ust.16);
- 5.5. wprowadzenie zakomponowanej zieleni niskiej;
- 5.6. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie jednostki U.3, w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.3** :
 - 6.1. ustalona i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do kalenicy dachu minimalna ok. 12 m, maksymalna ok. 15 m (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60° o pokryciu ceramicznym lub imitującym ceramiczny;
 - 6.4. należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych zabudowy w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego;
 - 6.5. nowa zabudowa dostosowana do charakteru zabudowy sąsiedniej o wartościach kulturowych, ma wyróżniać się wysokim standardem i jakością architektoniczną.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§21

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.4**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to usługi w zakresie: administracji, biur, nauki, kultury głównie skomercjalizowanej tj. galerie, pracownie artystyczne czy małe wydawnictwa wraz z usługami wspomagającymi jak: handel detaliczny, gastronomia, rozrywka i nieuciążliwe rzemiosło usługowe; wskazuje się możliwość realizacji kompleksu zabudowy kwartałowej jako inkubatora przedsiębiorczości.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. parking wielopoziomowy;
 - 3.2. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3. przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.4** :
 - 5.1. zabudowa o wysokiej intensywności (patrz §9 ust. 14), jednak nie większej niż 2;

- 5.2. minimalna wielkość działki na terenie jednostki - 1500 m² a linie podziału geodezyjnego winny przebiegać prostopadle do linii rozgraniczającej jednostkę U.4 z ulicą Browarną;
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 50% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 25% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. ustala się zabudowę w formie przestrzenno – funkcjonalnego powiązanego zespołu obiektów budowlanych, wykształcających pierzeje w układzie zamkniętego kwartału;
 - 5.6. wewnątrz kwartału zabudowy zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni, wyposażonej w zdobniczo zakomponowaną zieleni oraz elementy małej architektury o wysokim poziomie estetycznym, mającą skupiać użytkowników sieci usług;
 - 5.7. witryny lokali usługowych sytuować we wszystkich budynkach dwustronnie tj. zarówno od strony przyległych ulic jak i od wnętrza kwartału w celu stworzenia reprezentacyjnego dziedzińca wewnętrznego;
 - 5.8. teren komunikacyjnie obsługiwany od strony nowoprojektowanej ulicy oznaczonej symbolem 06 KDD 1/2;
 - 5.9. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie związane z realizacją miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U.4 w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
 - 5.10. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.4** :
- 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy stanowiącej pierzeje ulicy Browarnej liczona od przyziemia do kalenicy dachu minimalna 12 m, maksymalna 15 m (od 3 do 4 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.3. wysokość zabudowy od strony projektowanej ulicy, oznaczonej w rysunku planu symbolem 06 KDD 1/2, liczona od przyziemia do kalenicy dachu włącznie 3 kondygnacje (włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.4. ustala się dla zabudowy stanowiącej pierzeje ulicy Browarnej dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60° o pokryciu dachowym ceramicznym;
 - 6.5. ustala się dla zabudowy od strony projektowanej ulicy, oznaczonej w rysunku planu symbolem 06 KDD 1/2, dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° o pokryciu dachowym ceramicznym;
 - 6.6. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.7. nowa zabudowa dostosowana do charakteru zabudowy sąsiedniej o wartościach kulturowych, ma wyróżniać się ciekawą formą oraz wysokim standardem i jakością architektoniczną.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 7.1. dopuszcza się dokonania nowych wydzieleni geodezyjnych na zasadach określonych w ust. 5 pkt 5.2;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§22

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.5**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie oświaty.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1.sport i rekreacja;
 - 3.2.obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
 - 3.3.sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1.dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2.przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4.3.przeznaczenie określone w punkcie 3.2. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.5** :
 - 5.1.otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2.zabudowa o niskiej intensywności (patrz §9 ust. 12);
 - 5.3.maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynku w przyziemiu - 25% powierzchni jednostki;
 - 5.4.minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 45% (patrz §9 ust.16);
 - 5.5.należy dążyć do maksymalnego zachowania zieleni towarzyszącej i prawidłowego jej zakomponowania oraz uzupełnienia zielenią wysoką, w szczególności o projektowany szpaler drzew pełniący funkcję izolującą od sąsiadujących jednostek, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 5.6.wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie związane z realizacją miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U.5 w ilości niezbędnej dla pełnej obsługi;
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.5**:
 - 6.1.ustalona i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2.wysokość zabudowy liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu ok.12 m (3 kondygnacje);
 - 6.3.nie ustala się geometrii dachu; preferowane dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° lub mansardowe o jednej połaci dachowej - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 60° o pokryciu ceramicznym;
 - 6.4.należy dążyć do estetyzacji i poprawy warunków technicznych zabudowy usługowej w zakresie ocieplenia, kolorystyki i detalu architektonicznego;
 - 6.5.nowa zabudowa dostosowana do charakteru zabudowy sąsiedniej o wartościach kulturowych, ma wyróżniać się wysokim standardem i jakością architektoniczną.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1.zakaz dokonywania nowych wydziełów geodezyjnych;
 - 7.2.dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§23

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.6**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to handel detaliczny, rzemiosło usługowe, gastronomia, rozrywka oraz zbiorowy garaż wielokondygnacyjny.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. obsługa komunikacji w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji usługowej;
 - 3.2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. projektować w formie jednorodnej koncepcji zagospodarowania terenu.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **U.6** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13);
 - 5.3. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 55% powierzchni jednostki;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 25% (patrz §9 ust. 16);
 - 5.5. funkcje usługowe w zakresie: handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, gastronomii oraz rozrywki realizować w zabudowie stanowiącej pierzeje ulicy Okrzei;
 - 5.6. zbiorowy garaż wielokondygnacyjny realizować w nowoprojektowanej zabudowie we wnętrzu jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością łączenia z funkcją usługową w zakresie określonym w punkcie 5.5 maksymalnie do 20% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5.7. wprowadzić zakomponowaną zieleni niską wyposażoną w elementy małej architektury o wysokim poziomie estetycznym;
 - 5.8. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów, głównie związane z realizacją miejsc postojowych, rozwiązywać w obrębie jednostki U.6;
 - 5.9. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **U.6** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. wysokość zabudowy liczona od przyziemia do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu minimalna 7 m, maksymalna 12 m (od 2 do 3 kondygnacji);
 - 6.3. ustala się dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej ok. 45° dla zabudowy stanowiącej pierzeje ulicy Okrzei; pokrycie dachówką ceramiczną;
 - 6.4. ustala się dach płaski dla zbiorowego garażu wielokondygnacyjnego; preferowany dach zielony tj. przekryty warstwą gleby biologicznie czynną;
 - 6.5. nowa zabudowa harmonizująca z otoczeniem, ma wyróżniać się wysokim standardem i jakością architektoniczną.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1. nie ustala się zasad i warunków podziałów nieruchomości;
 - 7.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§24

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, to wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenach, o których mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcje usługowe w zakresie drobnych nieuciążliwych usług rzemieślniczych i biur do 20% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3.2. obsługa komunikacyjna;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1. dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2. przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
5. Zasady zagospodarowania jednostek planu **MN.1** :
 - 5.1. otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2. zabudowa o niskiej intensywności (patrz §9 ust. 12);
 - 5.3. minimalna wielkość działki na terenie jednostki - 400 m² a linie podziału geodezyjnego winny przebiegać prostopadle i równolegle do linii rozgraniczających jednostkę MN.1 z 10 KDD oraz prostopadle i równolegle do linii rozgraniczających jednostkę MN.1 z 12 KDD;
 - 5.4. maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 20% powierzchni jednostki;
 - 5.5. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 65% (patrz §8 ust. 16);
 - 5.6. ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.7. wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie poszczególnych posesji;
 - 5.8. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostek planu **MN.1** :
 - 6.1. ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2. ustala się ochronę obiektu o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19 i 20), oznaczonego graficznie na rysunku planu;
 - 6.3. wysokość zabudowy liczonej od przyziemia do kalenicy dachu minimalnie ok. 6 m, maksymalnie ok.12 m (od 2 do 3 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym);
 - 6.4. ustala się dachy dwu- lub czterospadowe o pokryciu ceramicznym lub imitujące ceramiczne; kąt nachylenia połaci dachowej od ok. 35° do ok. 45°;
 - 6.5. elementy nowej zabudowy należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom;
 - 6.6. w obiekcie o wartościach kulturowych (patrz §9 ust. 19) dopuszcza się realizację lukarn (patrz §9 ust. 23);
 - 6.7. ustala się akcent architektoniczny w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu (patrz §9 ust. 17);
 - 6.8. ustala się obiekt eksponowany, dla którego działania określa zapis §9 ust. 21; lokalizacja wskazana na rysunku planu;

7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1.dopuszcza się dokonania nowych wydzieleń geodezyjnych na zasadach określonych w ust. 5 pkt 5.3;
 - 7.2.dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§25

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.2**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to szeregowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią towarzyszącą.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1, to:
 - 3.1. funkcje usługowe w zakresie drobnych nieuciążliwych usług rzemieślniczych i biur - do 20% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3.2. obsługa komunikacyjna;
 - 3.3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:
 - 4.1.dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
 - 4.2.przeznaczenie określone w punkcie 3.1. realizować bez kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **MN.2** :
 - 5.1.otoczenie budynków zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki;
 - 5.2.zabudowa o średniej intensywności (patrz §9 ust. 13); jednak nie większej niż 1,1;
 - 5.3.minimalna wielkość działki na terenie jednostki - 190 m² ;
 - 5.4.maksymalna wielkość terenu zabudowanego budynkami, liczonego po obrysie zewnętrznym budynków w przyziemiu - 40% powierzchni jednostki;
 - 5.5.minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 45% (patrz §8 ust. 16);
 - 5.6.ustala się wymóg ochrony akustycznej, zgodnie z §5 ust.3 pkt 3.3;
 - 5.7.wszelkie funkcje związane z obsługą komunikacyjną terenów rozwiązywać w obrębie poszczególnych posesji;
6. Zasady kształtowania zabudowy jednostki planu **MN.2** :
 - 6.1.ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6.2.wysokość zabudowy – max 4 kondygnacje z poddaszem użytkowym włącznie (jednak nie więcej niż 15 m);
 - 6.3.ustala się dachy dwu- lub czterospadowe o pokryciu ceramicznym lub imitującym ceramiczny; kąt nachylenia połaci dachowej ok. 40°;
 - 6.4.elementy nowej zabudowy należy podporządkować skalą i charakterem istniejącym budynkom; architektura winna wyróżniać się wysoką jakością i estetyką;
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 7.1.zakaz dokonywania nowych podziałów nieruchomości pod zabudowę kubaturową;
 - 7.2.dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§26

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1, to: zieleń parkowa, skwery i zieleńce o charakterze rekreacyjnym.
3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 to sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3 jest realizacja bez kolizji z charakterem i wymaganiami przeznaczenia podstawowego.
5. Zasady zagospodarowania jednostki planu **ZP** :
 - 5.1. cały teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki.
 - 5.2. zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 5.3. zakaz wprowadzania nowej zabudowy i zagospodarowania tymczasowego;
 - 5.4. minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego jednostki - 95% (patrz §8 ust. 15);
 - 5.5. zagospodarowanie zielenią powinno posiadać walory zdobnicze a jednocześnie kompozycja nasadzeń winna stanowić barierę akustyczno – pyłową;
 - 5.6. ustala się konieczność zagospodarowania terenów zieleni małą architekturą oraz niekubaturowymi urządzeniami sportu i wypoczynku o wysokich walorach estetycznych;
 - 5.7. należy sytuować wolnostojący niekubaturowy akcent kompozycyjny, stanowiący znak szczególny w układzie przestrzennym np. fontannę, drzewo o wartościach zdobniczych, pomnik, element rzeźbiarski czy niewielką formę architektoniczną;
 - 5.8. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych;
 - 5.9. do czasu realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 6.1. zakaz dokonywania nowych podziałów geodezyjnych;
 - 6.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§27

1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:
 - 1.1. drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** i innymi symbolami dookreślającymi typy komunikacji, numerem porządkowym oraz klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: Z – ulica zbiorcza, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa, 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;
 - 1.2. drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** i innymi symbolami dookreślającymi typy komunikacji oraz numerem porządkowym i parametry ulic w sposób następujący : 1/2 – pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu;
 - 1.3. komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD. CR** oraz numerem porządkowym;

2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających ulice – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:
 - 3.1. ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Robotniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01 KDZ 1/2**, w jej granicach należy przewidzieć zatoki autobusowe oraz ustala się chronione i projektowane aleje i szpalery drzew; przejścia piesze i rowerowe w rejonie skrzyżowań należy przewidzieć z wtopionym krawężnikiem; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 25 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.2. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Jaśminowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **02 KDL 1/2**, w jej granicach należy przewidzieć miejsca postojowe; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 16 m; zaleca się ochronę przedproża budynku o wartościach kulturowych nr 19-21, usytuowanego w granicach linii rozgraniczających ulicy Jaśminowej; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.3. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Donimirskich, oznaczonej na rysunku planu symbolem **03 KDD 1/2**, w jej granicach należy przewidzieć miejsca postojowe oraz ścieżkę pieszą i rowerową, będące kontynuacją ciągu pieszo – rowerowego, biegnącego od ulicy Robotniczej poprzez jednostki MWU oraz 16 KD.CR w kierunku ulicy Browarnej; ustala się połączenie z ulicą Browarną wyłącznie na zasadzie prawego skrętu; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 15 m; do czasu realizacji inwestycji rozbudowy drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.4. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem **04 KDD 1/2**; w jej granicach należy przewidzieć miejsca postojowe oraz ustala się chronione i projektowane aleje i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 14 m;
 - 3.5. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Rechniewskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **05 KDD 1/2**; w jej granicach przewidzieć miejsca postojowe oraz ustala się chronione i projektowane aleje i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 20 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.6. ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **06 KDD 1/2**; w jej granicach przewidzieć miejsca postojowe oraz projektowane aleje i szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu; przyjęto szerokość w liniach min 19 m; do czasu realizacji inwestycji budowy drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.7. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Daszyńskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **07 KDD 1/2**; w jej granicach przewidzieć miejsca postojowe oraz ustala się chronione i projektowane aleje i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu; przyjęto szerokość w

- liniach rozgraniczających min 15 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
- 3.8. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Próchnika, oznaczonej na rysunku planu symbolem **08 KDD 1/1**, w jej granicach przewidzieć miejsca postojowe oraz ustala się chronione i projektowane aleje i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 14.5 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.9. ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Barona, oznaczonej na rysunku planu symbolem **09 KDD 1/1**; w jej granicach przewidzieć miejsca postojowe usytuowane równolegle do osi ulicy; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 13 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.10. ustala się linie rozgraniczające nowoprojektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10 KDD 1/2**, na końcu której organizować plac do zawracania samochodów; przyjęto szerokość w liniach min 10 m; do czasu realizacji inwestycji budowy drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.11. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Browarnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11 KDD 1/2**; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m;
 - 3.12. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Donimirskich, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12 KDD 1/2**, na końcu której organizować place do zawracania samochodów; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.13. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Jaśminowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **13 KDD 1/2**, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.14. ustala się linie rozgraniczające części modernizowanej ulicy Rechniewskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **14 KDW 1/2** w formie ulicy wewnętrznej zakończonej placem do zawracania samochodów, bez możliwości wyjazdu na ul. Brzeską, w ramach której organizować miejsca postojowe oraz ustala się aleje chronione; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 17 m; do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.15. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **15 KD.CR**, w których organizować ciąg pieszo – rowerowy wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury w celu wytworzenia terenów rekreacji; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m;
 - 3.16. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **16 KD.CR**, w ramach której organizować ciąg

- pieszo – rowerowy wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury w celu wytworzenia terenów rekreacji; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 7m.
- 3.17. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **17 KD.CR**, w ramach której organizować ciąg pieszo – rowerowy wraz z zielenią towarzyszącą; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 10,5 m; do czasu realizacji inwestycji dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu należy traktować jako tymczasowe;
 - 3.18. ustala się linie rozgraniczające komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **18 KD.CR**, z dopuszczenie ruchu kołowego wyłącznie dla obsługi przyległej jednostki MW.1; przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających min 4 m.
4. Zasady zagospodarowania terenów jednostek, o których mowa w ust. 1:
- 4.1. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; natomiast dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu;
 - 4.2. w wszystkich liniach rozgraniczających nowoprojektowanych i modernizowanych ulic należy realizować obustronne chodniki;
 - 4.3. w maksymalnie możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zieleni, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi niniejszej uchwały;
 - 4.4. zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
 - 4.5. stosować rozwiązania realizacyjne oparte na najlepszej dostępnej technice, według definicji określonej w Prawie ochrony środowiska.
5. Zasady podziału nieruchomości:
- 5.1. dopuszcza się realizację nowych wydzieleń geodezyjnych bez określania ich warunków z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 5.2. dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.

§28

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:
 - 1.1. elektroenergetycznej: pod lokalizację stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ITE.1, ITE.2, ITE.3**;
 - 1.2. ciepłowniczej: pod lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów kubaturowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ITC.1, ITC.2, ITC.3**;
 - 1.3. gazowniczej: pod lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej II^o, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITG**;
 - 1.4. wodociągowej: pod lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów kubaturowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ITW**.
- Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z §8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Elbląga.

§30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Elblągu

Janusz NOWAK