

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/467/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 45,867 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej - teren projektowanej trasy Szybkiego Tramwaju;
- 2) od strony południowo - wschodniej - ciąg ulic Jasna (projektowane przedłużenie) - Mączna (dawna Poczdamska);
- 3) od strony zachodniej - Puszcza Bukowa - zaplecza terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Poległych, ul. Cedrowej i ul. Hubalczyków.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.Z.4001.U,UC,E	- pow.	4,964 ha;	25) D.Z.4025.MN,U	- pow.	0,725 ha;
2) D.Z.4002.MN,U	- pow.	0,397 ha;	26) D.Z.4026.U	- pow.	0,335 ha;
3) D.Z.4003.U	- pow.	0,509 ha;	27) D.Z.4027.ZC	- pow.	3,387 ha;
4) D.Z.4004.U,E	- pow.	7,223 ha;	28) D.Z.4028.KP,ZP	- pow.	0,281 ha;
5) D.Z.4005.U	- pow.	0,708 ha;	29) D.Z.4029.UO	- pow.	2,556 ha;
6) D.Z.4006.MN,U	- pow.	0,837 ha;	30) D.Z.4030.MW,U	- pow.	0,141 ha;
7) D.Z.4007.U	- pow.	0,302 ha;	31) D.Z.4031.KG	- pow.	0,343 ha;
8) D.Z.4008.KS	- pow.	0,303 ha;	32) D.Z.4032.UK	- pow.	0,847 ha;
9) D.Z.4009.MW,U	- pow.	0,379 ha;	33) D.Z.4033.MW,U	- pow.	0,341 ha;
10) D.Z.4010.ZP,WS	- pow.	0,136 ha;	34) D.Z.4034.KD.Z	- pow.	2,555 ha;
11) D.Z.4011.MW	- pow.	0,097 ha;	35) D.Z.4035.KD.L	- pow.	0,982 ha;
12) D.Z.4012.U,ZP	- pow.	9,044 ha;	36) D.Z.4036.KD.L	- pow.	0,767 ha;
13) D.Z.4013.ZP,E	- pow.	0,181 ha;	37) D.Z.4037.KD.D	- pow.	0,133 ha;
14) D.Z.4014.MN	- pow.	0,243 ha;	38) D.Z.4038.KD.D	- pow.	0,473 ha;
15) D.Z.4015.E	- pow.	0,016 ha;	39) D.Z.4039.KD.D	- pow.	0,406 ha;
16) D.Z.4016.MN,U	- pow.	1,052 ha;	40) D.Z.4040.KD.D	- pow.	0,037 ha;
17) D.Z.4017.MN,U	- pow.	0,738 ha;	41) D.Z.4041.KD.D	- pow.	0,073 ha;
18) D.Z.4018.ZP	- pow.	0,389 ha;	42) D.Z.4042.KD.D	- pow.	0,617 ha;
19) D.Z.4019.MN,U	- pow.	0,251 ha;	43) D.Z.4043.KDW	- pow.	0,025 ha;
20) D.Z.4020.ZN	- pow.	0,384 ha;	44) D.Z.4044.KDW	- pow.	0,072 ha;
21) D.Z.4021.MN,U	- pow.	0,187 ha;	45) D.Z.4045.KDW	- pow.	0,184 ha;
22) D.Z.4022.MN,U	- pow.	0,209 ha;	46) D.Z.4046.KK	- pow.	0,018 ha;
23) D.Z.4023.MN,U	- pow.	1,299 ha;	47) D.Z.4047.KM	- pow.	0,419 ha;
24) D.Z.4024.ZP	- pow.	0,302 ha;			

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej z istniejącym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny zabudowy usługowej oświaty i kultu religijnego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zieleni parkowej, leśnej i cmentarza oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże) – D;
- 2) litera oznaczająca osiedle Zdroje – Z;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: – 001, 002, ..., 046;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług,
 - b) MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług,
 - d) MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - e) U tereny zabudowy usługowej,
 - f) U,E teren zabudowy usługowej, stacje transformatorowe,
 - g) U,ZP teren zabudowy usługowej i zieleni parkowej,
 - h) U,UC,E teren zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz ze stacją transformatorową,
 - i) UK teren zabudowy sakralnej,
 - j) UO teren zabudowy usługowej oświaty,
 - k) ZC teren cmentarza,
 - l) ZP,WS tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) ZN tereny zieleni leśnej objęte granicą „Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa”,
 - n) ZP tereny zieleni urządzonej,
 - o) ZP,E teren zieleni urządzonej i stacji transformatorowej,
 - p) KP,ZP ciąg pieszy z zielenią urządzoną,
 - r) E tereny stacji transformatorowych,

- s) KG teren zespołów garażowych,
- t) KS teren parkingu dla samochodów osobowych,
- u) KM teren komunikacji miejskiej – pętla autobusowa,
- w) KD.Z tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
- y) KD.L tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
- z) KD.D tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- aa) KDW drogi wewnętrzne,
- bb) KK teren kolei.

3. W obszarze terenu elementarnego D.Z.4010.ZP,WS występuje wydzielenie wewnętrzne, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

4. Teren wydzielenia wewnętrznego – 1.KD.L oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 - liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) KD.L - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren drogi publicznej – ulica lokalna.

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

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **harmonijna sylweta** – (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością

gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 7) **niepożądane gatunki roślin:**
 - a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie należy stosować ich w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Drzewostany tych gatunków zawarte w lasach należy przebudowywać. Do gatunków tych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdwośliwka kłosowa, bez koralowy, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków tych zaliczamy: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowy i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 12) **obsługa firm i klientów** - usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 13) **obszary pod budownictwo ochronne** – rezerwowane obszary pod budowę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa na których zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie – mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; można założyć, że w okresie obowiązywania planu nie nastąpi zdarzenie wymagające działań realizacyjnych, dlatego w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np.: na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleń, place zabaw itp.
- 14) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

- b) ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 15) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,5 m²;
- 16) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym;
- 17) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (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 planu;
- 19) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarząb, leszczyna, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych i innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 20) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 21) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 22) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadającą walory kompozycyjne i estetyczne;

- 23) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
 - a) powyżej 2000 m², z wyłączeniem terenu: D.Z.4001.U,UC,
 - b) powyżej 400 m² na pozostałym obszarze planu, z wyłączeniem D.Z.4004.U,E;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych i zespołów antenowych na dachach budynków, poza wymienionymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla której obowiązują ustalenia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się następujące rygory:
 - a) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) tworząc nowe zadrzewienia oraz teren zieleni publicznej zachowujące ciągłość przestrzenną z lasami należy dążyć do uzyskania zadrzewień o możliwie wielu cechach naturalnych (składem i rozmieszczeniem drzew, roślin i runa nawiązujące do spontanicznych, rodzimych zbiorowisk roślinnych),
 - c) na terenach zieleni publicznej oraz w zadrzewieniach i lasach należy pozostawić przynajmniej pojedyncze drzewa martwe i próchniejące rodzimych gatunków z wyjątkiem sytuacji zagrażającej stanowi zdrowotnemu drzewostanów oraz bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- 2) część terenu Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” znajdującego się w granicach planu położona jest w obszarze specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) zakazuje się kanalizacji cieków; dopuszcza się działania polegające na regulacji brzegów w ramach naturalnego koryta;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 6) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych,
 - c) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
 - 8) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
 - 9) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach, zgodnie z pkt. 11;
 - 10) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV;
 - 11) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) na terenach MW,U zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
 - a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 7) na terenach MN i MN,U ustala się odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:

- a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP, U,ZP, ZP,E,
 - d) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - e) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - f) lokalizacji reklam wolno stojących na terenach MN i MN,U,
 - g) lokalizacji reklam w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
 - 10) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
 - 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
 - 12) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
 - 13) garaże blaszane przeznacza się do likwidacji;
 - 14) zakazuje się lokalizacji targowisk;
 - 15) na terenach MW,U w budynkach mieszkalno – usługowych lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkalnej;
 - 16) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
 - 17) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
 - 18) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
 - 19) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od:
 - a) kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 5,0 m,
 - b) magistral wodociągowych: 8,0 m;
 - 20) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
 - 21) na terenach, na których nie ustalono zakazu zagospodarowania tymczasowego, lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:

- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 22) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
 - 23) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych wzdłuż dróg publicznych;
 - 24) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
 - 25) dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejących legalnie obiektów kubaturowych wraz z urządzeniami na dachach (takimi jak kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.) również wówczas, gdy przekracza ustaloną w ustaleniach szczegółowych maksymalną wysokość zabudowy; dla istniejącej zabudowy przekraczającej dopuszczalną wysokość obowiązuje zakaz nadbudowy; na obszarze całego planu ustala się bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;
 - 26) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowych: zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46,0 m n.p.m. dla najwyższego wysuniętego elementu obiektu, zgodnie z wymaganiami ruchu lotniczego w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej Lotniska Szczecin-Dąbie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o ± 5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 6) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 7) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
 - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
 - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będzie ulica: D.Z.4034.KD.Z (ciąg ulic: Walecznych, Pszenna) – połączenie z osiedlami Bukowe-Kłęskowo, Kijewo, Majowe i Zdroje;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni projektowana linia szybkiego tramwaju, która znajduje się na przylegającym terenie (poza granicami planu);
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:
 - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych :

l.p.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	1 mieszkanie	1
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min. 2
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
4.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	min. 1
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	25 m ² powierzchni sprzedaży	min. 1
6.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsca konsumpcyjne	min. 3
7.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej *	min. 3
8.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1 gabinet	1
9.	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m ² powierzchni użytkowej*	min. 3
10.	kościół, kaplice	10 miejsc siedzących	1
11.	domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m ² powierzchni użytkowej*	1
12.	kina, teatry	10 miejsc siedzących	1
13.	obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników równocześnie	1
14.	szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala	1

		dydaktyczna	
15.	przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
16.	hurtownie, magazyny	2 zatrudnionych**	min. 1
17.	działalność produkcyjna	3 zatrudnionych**	min. 1
18.	rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	50 m ² pow. użytkowej*	min. 1
19.	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	1 stanowisko naprawcze	3
20.	stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw i myjni samochodowych	1 obiekt	1
21.	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
22.	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² powierzchni hali/terenu	1
23.	małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
24.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

l.p.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	nie określa się	
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	nie określa się	
4.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	nie określa się	
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	min. 1
6.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie określa się	
7.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej *	min. 1

8.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	nie określa się	
9.	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m ² powierzchni użytkowej*	min. 1
10.	kościół, kaplice	nie określa się	
11.	domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
12.	kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 1
13.	obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników równocześnie	1
14.	gimnazja	30 uczniów 1 zmianę	min. 2
15.	przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
16.	hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych**	min. 0,5
17.	działalność produkcyjna	10 zatrudnionych**	min. 0,5
18.	rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	10 zatrudnionych**	min. 0,5
19.	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	nie określa się	
20.	stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw i myjni samochodowych	nie określa się	
21.	myjnie samochodowe	nie określa się	
22.	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
23.	małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
24.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	usługi różne	nie określa się	

* 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

Uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1.

5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika

z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 4;

- 6) wymogi określone w pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90 – 200 mm zasilanych z istniejącej magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200 – 600 mm w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 – 0,4 m do istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 0,6 m w terenach: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) i D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych);
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3 – 0,4 m do istniejących kolektorów deszczowych o średnicy 0,5 – 0,6 m w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) oraz do ciekłu Chojnówka po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 25 – 250 mm oraz sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 90 mm, zasilanej z istniejących głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia o średnicy 100 – 250 mm w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) oraz sieci średniego ciśnienia o średnicy 150 mm w ulicy Turkusowej i wzdłuż ciekłu Chojnówka leżących poza granicami planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i projektowanej sieci cieplnej zasilanej poprzez sieci i magistrale o średnicy 300 – 400 mm w ulicach: Turkusowa, Jaśminowa i wzdłuż ciekłu Chojnówka leżących poza granicami planu z systemu CR – Dąbska oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górnictwa;

- 11) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
- 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych linii rozdzielczych;
- 15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 16) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 18) dopuszcza się lokalizacje inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) dla istniejącej infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę przekrojów, likwidację oraz zmianę przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznaczony na rysunku planu obszar wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1067, decyzją znak Kl.3-5340/28/88 z dnia 20.12.1988 r. jako zespół budynków wraz z parkiem (obejmujący tereny elementarne D.Z.4011.MW, D.Z.4012.U,ZP, D.Z.4014.MN) podlega ochronie na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznych: granic, układu przestrzennego i elementów urządzenia terenu,
 - b) zakaz makroniwelacji,
 - c) likwidacja obiektów dyszarmicznych i przypadkowych lub przebudowa z dostosowaniem do estetyki i funkcji terenu,
 - d) ograniczenie parcelacji i zabudowy zabytkowych założeń parkowych i cmentarnych;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) ochrona przedpola i tła widoku ze skarpy kolejowej na tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”,
 - b) zachowanie i podtrzymanie zieleni urządzonej cmentarza u zbiegu ulic Poległych i Cedrowej,
 - c) ograniczenie realizacji zagospodarowania utrudniającego lub zakłócającego widok chronionego zespołu, krajobrazu, sylwety czy dominanty o dostępie publicznym (drogi, ulice, place itp.),
 - d) ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych;
- 4) w strefach K i E zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących;
- 5) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) nakaz, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji,
 - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,

- c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji eksponowanych od strony ulic,
- d) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem,
- e) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
- f) dopuszcza się ocieplanie elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
- g) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.Z.4001.U,UC,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i/lub jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz ze stacją transformatorową;
- 2) dopuszcza się między innymi usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, usługi rzemieślnicze, obsługę firm i klientów;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych i myjni dla samochodów osobowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowych i zespołów antenowych, jako wolno stojące i / lub na dachach budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 10%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 17 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 26;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50%;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się dachy strome nad wejściami do budynków;
- 6) harmonijna pierzeja od strony projektowanej linii Szybkiego Tramwaju;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4035.KD.L i/lub D.Z.4037.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd p-poż. z terenu ulicy D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4035.KD.L, D.Z.4037.KD.D oraz poza obszarem planu;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 32 ÷ 200 mm, gazowa średniego ciśnienia \varnothing 63 mm i niskiego ciśnienia \varnothing 133 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna \varnothing 0,2 ÷ 0,25 m i deszczowa \varnothing 0,15 ÷ 0,4 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca magistrala wodociągowa \varnothing 600 mm – z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) istniejący kolektor deszczowy \varnothing 0,5 ÷ 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy kolektora w nowej lokalizacji;
- 5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, na odcinku od ul. Walecznych (D.Z.4034.KD.Z) do słupa energetycznego, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, na odcinku od słupa energetycznego do ul. Walecznych (D.Z.4035.KD.L), oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy linii w nowej lokalizacji;
- 7) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, zasilająca GPZ „Zdroje”, oznaczona na rysunku planu – do likwidacji i budowy jako linia kablowa w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”;
- 8) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy przepompowni w nowej lokalizacji;
- 9) istniejąca pompownia wód deszczowych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy pompowni w nowej lokalizacji;
- 10) istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa gazu II stopnia – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy stacji w nowej lokalizacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 8. Teren elementarny D.Z.4002.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Walecznych 63 warunkuje się spełnieniem wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowaniem środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach; ustalenie nie obowiązuje w przypadku zmiany istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV albo przebudowy na kablową w nowej lokalizacji, zgodnie z ust. 6 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;

- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Walecznych 63, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji,
 - b) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - c) zakaz rozbudowy,
 - d) utrzymanie geometrii i pokrycia dachu, bez adaptacji poddasza na cele mieszkalne, wymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu,
 - e) utrzymanie klinkierowego wystroju elewacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na zapleczach budynków mieszkalnych, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m;
- 7) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynku;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 10) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 11) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 3 działki budowlane;
- 2) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi publicznej (D.Z.4035.KD.L): 40 m;
- 5) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.4035.KD.L w przedziale 85° – 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4034. KD.Z (ul. Walecznych) i/lub D.Z.4035.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4035.KD.L;
- 2) istniejące sieci: gazowa niskiego ciśnienia \varnothing 90 mm oraz elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4035.KD.L;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna lub kablowa w nowej lokalizacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

ochrona zabytku przy ul. Walecznych 63, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

§ 9. Teren elementarny D.Z.4003.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

- 2) dopuszcza się między innymi zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, obsługa firm i klientów oraz usługi w zakresie ochrony zdrowia (typu przychodnia, diagnostyka laboratoryjna, stacja dializ itp.);
- 3) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9; ustalenie nie obowiązuje w przypadku zmiany istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV lub przebudowy na kablową w nowej lokalizacji, zgodnie z ust. 6 pkt 3;
- 4) przy granicy z zabudową mieszkaniową ustala się wprowadzenie szpaleru drzew o charakterze osłonowym.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 5) geometria dachów nawiązująca charakterem do dachu budynku przy ul. Walecznych 47;
- 6) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa z granicą terenu elementarnego D.Z.4004.U:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy terenu elementarnego,
 - b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio na granicy, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 3 działki budowlane;
- 2) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1100 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 5) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.4034.KD.Z zawarty w przedziale 85° ÷ 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4034. KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu D.Z.4004.U,E;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4034.KD.Z;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 50 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z;

- 3) teren częściowo znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i pompowni wód deszczowych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
nie dotyczy.

§ 10. Teren elementarny D.Z.4004.U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, stacje transformatorowe;
- 2) zakres usług obejmuje między innymi: kulturę, rozrywkę, handel detaliczny, gastronomię oraz obsługę firm i klientów;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu stacji paliw płynnych na obszarze terenu elementarnego i jednego obiektu myjni dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) w granicy pojedynczej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowych i zespołów antenowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9; ustalenie nie obowiązuje przypadku zmiany istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV lub przebudowy na kablową w nowej lokalizacji, zgodnie z ust. 6 pkt 3 i 4;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony drogi lokalnej D.Z.4035.KD.L nakazuje się kształtowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej, z możliwością sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki na obszarze zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się kształtowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej, z możliwością sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki na obszarze zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 17 m;
- 6) dominanta przestrzenna oznaczona na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość dominanty: 20 m;
- 8) budynki kryte dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się dachy strome nad wejściami do budynków;
- 9) nową zabudowę realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 10) harmonijna pierzeja od strony projektowanej linii Szybkiego Tramwaju;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 12) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4; ustalenie nie dotyczy działki budowlanej przylegającej do terenu elementarnego D.Z.4006.MN,U;
- 13) w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa z granicą terenu elementarnego D.Z.4003.U:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy terenu elementarnego,

- b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio przy granicy, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 14) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 26;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 21.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 7000 m², z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 12;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi publicznej (D.Z.4035.KD.L): 43 m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 12;
- 4) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.4035.KD.L zawarty w przedziale 65⁰ – 115⁰.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4036.KD.L i/lub D.Z.4035.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu D.Z.4034.KD.Z poprzez teren D.Z.4003.U;
- 3) dopuszcza się dojazd p-poż. z terenu ulicy D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4035.KD.L, D.Z.4036.KD.L;
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia \varnothing 90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4036.KD.L;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, zasilająca GPZ „Dąbie”, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna lub kablowa w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, zasilająca GPZ „Zdroje”, oznaczona na rysunku planu – do przebudowy na linię kablową w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV;
- 6) dopuszcza się lokalizację pompowni wód deszczowych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 11. Teren elementarny D.Z.4005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się między innymi zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, obsługa firm i klientów;
- 3) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) od strony terenów mieszkaniowych nakazuje się wprowadzenie szpalery drzew o charakterze osłonowym.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 5) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z wyłączeniem rekreacji indywidualnej w tym ogrody przydomowe związane z zabudową mieszkaniową w terenie D.Z.4006.MN,U.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) poprzez tereny elementarne D.Z.4004.U lub D.Z.4006.MN,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach D.Z.4034.KD.Z i D.Z.4035.KD.L poprzez tereny elementarne D.Z.4004.U,E lub D.Z.4006.MN,U;
- 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z;
- 3) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i pompowni wód deszczowych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 12. Teren elementarny D.Z.4006.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) na terenie działki nr 15/6 obr. 4076 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dopuszczeniem usług;
- 3) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Walecznych 54, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
 - a) nakazuje się utrzymanie kompozycji i wystroju elewacji,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,

- c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,6 m od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) obowiązuje utrzymanie geometrii i pokrycia dachu, bez możliwości adaptacji poddasza na cele mieszkalne, wymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu,
 - e) zakazuje się powiększania istniejącej liczby mieszkań;
- 5) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Walecznych 50, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,6 m od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - c) obowiązuje utrzymanie geometrii i pokrycia dachu, bez możliwości adaptacji poddasza na cele mieszkalne, wymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu,
 - d) obowiązuje likwidacja istniejących paneli elewacyjnych i przywrócenie tynkowanych elewacji;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na zapleczach budynków mieszkalnych, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 776 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 19 m;
- 3) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego D.Z.4034. KD.Z (ul Walecznych) zawarty w przedziale 85° – 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4034. KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4034.KD.Z;
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna 0,4 kV oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

ochrona zabytków przy ul. Walecznych 54 i ul. Walecznych 50, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 13. Teren elementarny D.Z.4007.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się między innymi usługi w zakresie kultury, rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii oraz obsługi firm i klientów;
- 3) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

- 5) dopuszcza się lokalizację 1 mieszkania funkcyjnego na działce budowlanej, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) dla miejsc postojowych naziemnych obowiązuje wskaźnik: 1 drzewo / 5 miejsc postojowych;
- 4) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40 %;
- 5) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 6) geometria dachów jednakowa dla wszystkich budynków usługowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1300 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 38 m;
- 4) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) zawarty w przedziale 70° – 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4034.KD.Z;
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna 0,4 kV oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i pompowni wód deszczowych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 14. Teren elementarny D.Z.4008.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 5 %;
- 3) budynek stacji transformatorowej kryty dachem stromym czterospadowym;
- 4) maksymalna wysokość budynku stacji transformatorowej 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem tymczasowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4035.KD.L i/lub D.Z.4036.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4035.KD.L, D.Z.4036.KD.L;
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia \varnothing 90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4036.KD.L;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna i kablowa w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizacją stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 15. Teren elementarny D.Z.4009.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) ustala się bogaty program zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Walecznych 47, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
 - a) nakazuje się utrzymanie kompozycji i wystroju elewacji;
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu;
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,6 m od płaszczyzny elewacji bocznych;

- d) nakazuje się utrzymanie geometrii i pokrycia dachu, bez adaptacji poddasza na cele mieszkalne, wymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu;
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na zapleczach budynku mieszkalnego, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m;
- 6) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynków;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 9) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Walecznych zawarty w przedziale 60° - 120°

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) i D.Z.4036.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4036.KD.L;
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia \varnothing 90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4036.KD.L.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

ochrona zabytku przy ul. Walecznych 47, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

§ 16. Teren elementarny D.M.4010.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej wzdłuż strumienia Chojnówka;
- 2) na terenie 1.KD.L oznaczonym na rysunku planu, ustala się lokalizację drogi lokalnej;
- 3) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu elementarnego, z wyłączeniem podwydzielenia 1.KD.L: 80%;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 3) zakazuje się kanalizacji strumienia z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie 1.KD.L dopuszcza się realizację przepustu dla strumienia Chojnówka.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią niską i średnią;
- 2) na terenie 1.KD.L obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działki pod drogę 1.K.DL;
- 2) szerokość drogi 1.K.DL w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4036.KD.L;
- 2) ustala się przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa ϕ 300 mm – z dopuszczeniem likwidacji;
- 2) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna i kablowa w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 17. Teren elementarny D.Z.4011.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) nakazuje się utrzymanie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40 %;
- 3) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m;
- 6) nawierzchnie miejsc postojowych i dojazdów do nich wykonane z materiałów naturalnych lub jako nawierzchnia trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 7) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się realizację zespołu garażowego dla samochodów osobowych (maksymalnie sześć stanowisk) wyłącznie po likwidacji istniejącego budynku gospodarczego;
- 9) dopuszcza się użytkowanie istniejących legalnie blaszanych garaży do czasu realizacji ustaleń planu, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, licząc od wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd poprzez teren D.Z.4012.U,ZP;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu ul. Mącznej (dawnej ul. Poczdamskiej) położonej poza granicami planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4012.U,ZP oraz z ulicy Mącznej;

- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 50 mm, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna \varnothing 0,2 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4012.U,ZP.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ochrona zabytkowego terenu stanowiącego fragment założenia wpisanego do rejestru zabytków jako zespół budynków przy ul. Walecznych 23 wraz z parkiem podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zabytków.

§ 18. Teren elementarny D.Z.4012.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleń parkowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: zdrowia, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych wyłącznie w budynkach wspólnych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu dębu szypułkowego proponowanego jako pomnik przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy;
- 4) nakazuje się utrzymanie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 5) nakazuje się zachowanie i uczytelnienie historycznej kompozycji zieleni;
- 6) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego drzew;
- 7) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni;
- 8) nakazuje się utrzymanie przebiegu ciągów alejek z dopuszczeniem lokalizacji nowych ścieżek parkowych uwzględniających istniejący drzewostan.

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

- 1) obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy (oznaczonej na rysunku planu literami A, B, C, D) i historycznego zagospodarowania terenu wraz z zespołem komponowanej zieleni;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 5 %;
- 4) nowe i przebudowywane budynki nie ujęte w rejestrze zabytków kryte dachami stromymi;
- 5) istniejąca zabudowa nie ujęta w rejestrze zabytków do przebudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 9 i zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 7) nawierzchnie placów manewrowych i miejsc postojowych wykonane z materiałów naturalnych lub jako nawierzchnia trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa z granicą działki nr 13/5 obr. 4162, oznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio przy granicy działki, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;

- 10) dla zabudowy w sąsiedztwie zapleczy działek budowlanych od ul. Cedrowej 20 B i ul. Cedrowej 20 C obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) likwidacja istniejących paneli elewacyjnych i przywrócenie tynkowanych elewacji;
- 11) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie tymczasowe części działki 13/6 obr. 4162 w pasie terenu o szerokości ca 10 m na zapleczu nieruchomości przy ul. Cedrowej 16E ÷ ul. Cedrowej 21, użytkowanego jako zieleń przydomowa o charakterze parkowym;
- 12) dopuszcza się użytkowanie istniejących legalnie blaszanych garaży do czasu realizacji ustaleń planu, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, licząc od wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i reklam wbudowanych;
- 14) zakazuje się przegradzania terenu;
- 15) nakazuje się odtworzenie nawierzchni brukowej alei od strony ul. Mącznej;
- 16) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25 i 26;
- 17) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie schronu w budynku oznaczonym literą C np. na magazyny, na podstawie odrębnych przepisów obrony cywilnej;
- 18) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów, ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) i/lub D.Z.4045.KDW i/lub z ul. Mącznej położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) ustala się dojazd do terenu D.Z.4014.MN i D.Z.4011.MW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4045.KDW, D.Z.4013.ZP,E, D.Z.4011.MW, D.Z.4012.U,ZP oraz z ulicy Mącznej;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 50 mm, ciepła, gazowa średniego ciśnienia \varnothing 32 – 90 mm i niskiego ciśnienia \varnothing 50 – 250 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna \varnothing 0,15 – 0,2 m i deszczowa \varnothing 0,2 – 0,25 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca napowietrzna sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem likwidacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ochrona zabytkowego terenu wpisanego do rejestru zabytków jako zespół budynków przy ul. Walecznych 23 wraz z parkiem (dla potrzeb identyfikacji w planie budynku te oznaczono literami A, B, C, D) podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zabytków.

§ 19. Teren elementarny D.Z.4013.ZP,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym ze stacją transformatorową;

- 2) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na cele usług handlu typu kiosk z prasą, biletami komunikacji miejskiej itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 3) ustala się bogaty program zieleni z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m;
- 3) nowy budynek kryty dachem stromym;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 15 %;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz plac zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów za wyjątkiem wydzielenia działki pod stację transformatorową;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4045.KDW;
- 2) realizacja miejsc postojowych nie jest wymagana.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4045.KDW, D.Z.4012.U,ZP;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 50 mm, gazowa niskiego ciśnienia \varnothing 50 – 250 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4045.KDW;
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;

§ 20. Teren elementarny D.Z.4014.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) nakazuje się utrzymanie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 4) nakazuje się zachowanie i uczynienie kompozycji zieleni;
- 5) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego drzew.

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

- 1) obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy (oznaczonej na rysunku planu literą E) i historycznego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) w obszarze oznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio przy granicy działki, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 15%;
- 6) nowe i przebudowywane budynki nie ujęte w rejestrze zabytków kryte dachami stromymi;
- 7) istniejąca zabudowa nie ujęta w rejestrze zabytków do przebudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy;
- 8) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m;
- 9) nawierzchnie miejsc postojowych i dojazdów do nich wykonane z materiałów naturalnych lub jako nawierzchnia trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 10) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd poprzez teren D.Z.4012.U,ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4028.KP,ZP, D.Z.4012.U,ZP.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ochrona zabytkowego terenu stanowiącego fragment założenia wpisanego do rejestru zabytków jako zespół budynków przy ul. Walecznych 23 wraz z parkiem (dla potrzeb identyfikacji w planie budynek objęty ochroną konserwatorską oznaczono literą E) podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zabytków.

§ 21. Teren elementarny D.Z.4015.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) na terenie realizuje się zieleń niską;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50 %;
- 3) budynek kryty dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 4) maksymalna wysokość budynku 4,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z terenu ulicy Mącznej (dawnej Poczdamskiej) położonej poza granicami planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 22. Teren elementarny D.Z.4016.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

dopuszcza się wydzielanie nowej działki budowlanej z fragmentu działki 8/5 obr. 4162 oznaczonej na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4038. KD.D (ul. Cedrowa) i/lub D.Z.4044.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4044.KDW oraz z ulicy Mącznej;
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna 0,4 kV oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4038.KD.D.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 23. Teren elementarny D.Z.4017.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w części terenu nie objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;

- 3) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej część działki nr 26/6 obr. 4162;
- 2) proponowany schemat podziału terenu na przyłączenie do istniejących działek budowlanych i wydzielenie jednej działki budowlanej, oznaczony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4038.KD.D (ul. Cedrowa) i/lub D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4039.KD.D oraz z ulicy Mącznej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 24. Teren elementarny D.Z.4018.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na obszarze terenu elementarnego: 90%;
- 2) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) cały teren położony jest w obszarze specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020;
- 4) zakazuje się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i lokalizowania miejsc postojowych;
- 2) zagospodarowanie terenu możliwe wyłącznie jako kompleksowa realizacja;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury typu stoły, siedziska, zadaszenia, miejsca odpoczynku przy trasie rowerowej mającej swój przebieg w ul. Mącznej (poza granicami planu);
- 4) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych i bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów;
- 2) teren o dostępie ogólnym.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd do terenu z ul. Mącznej położonej poza granicami planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 25. Teren elementarny D.Z.4019.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków) i/lub D.Z.4043.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4039.KD.D, D.Z.4043.KDW.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 26. Teren elementarny D.Z.4020.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na obszarze terenu elementarnego: 90%;
- 2) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) cały teren położony jest w obszarze specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020;
- 4) zakazuje się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i lokalizowania miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i ciągów pieszych wyposażonych w urządzenia turystyczne jak: stoły, ławki, zadaszenia, mostki, proste urządzenia zabawowe, stojaki na rowery;
- 3) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych i bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) teren o dostępie ogólnym.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z terenu D.Z.4043.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakaz prowadzenia sieci.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 27. Teren elementarny D.Z.4021.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w części terenu nie objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) proponowane przyłączenie części działki 26/8 obr. 4162 do działki budowlanej 70 obr. 4162, oznaczone na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków) i/lub D.Z.4043.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4039.KD.D, D.Z.4043.KDW.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 28. Teren elementarny D.Z.4022.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w części terenu nie objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) proponowany schemat podziału terenu na przyłączenie do istniejących działek budowlanych, oznaczony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków) i/lub D.Z.4041.KD.D (ul. Wzgórze);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4039.KD.D, D.Z.4041.KD.D;
- 2) istniejąca sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4039.KD.D.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 29. Teren elementarny D.Z.4023.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie oznaczonych na rysunku planu fragmentów działki nr 26/10 obr. 4162 do nieruchomości bezpośrednio do niej przylegających (zgodnie z proponowanym schematem parcelacji).

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4038.KD.D (ul. Cedrowa) i/lub D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków) i/lub D.Z.4041.KD.D (ul. Wzgórze) i/lub D.Z.4040.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4039.KD.D, D.Z.4040.KD.D, D.Z.4041.KD.D;
- 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4039.KD.D.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 30. Teren elementarny D.Z.4024.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki: 90%;
- 2) dopuszcza się umocnienie skarp wyłącznie naturalnymi materiałami.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji terenowych urządzeń sportowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i ciągów spacerowych jako niezbędnego wyposażenia terenu;
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzenia na granicy między działkami nr 105 i 26/10 obr. 4162 i ogrodzeń zewnętrznych na granicy terenu elementarnego;
- 5) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką podkreślającą rekreacyjno – wypoczynkowy charakter;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie działki nr 105 obr. 4162 do nieruchomości nr 106 obr. 4162 z przeznaczeniem na cele zieleni przydomowej o charakterze parkowym;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenów: D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków) i/lub D.Z.4041.KD.D (ul. Wzgórze);

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 31. Teren elementarny D.Z.4025.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w części terenu nie objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie fragmentu działki nr 20/1 obr. 4162 do działki nr 30 obr. 4162;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych) i/lub D.Z.4038.KD.D (ul. Cedrowa) i/lub D.Z.4040.KD.D i/lub z ul. Wzgórze (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4040.KD.D, D.Z.4042.KD.D oraz z ulicy Wzgórze;
- 2) istniejąca sieć wodociągowa \varnothing 110 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4042.KD.D;
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 32. Teren elementarny D.Z.4026.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą cmentarza:
 - a) produkcja z wyłączeniem przetwórstwa żywności (np. rzemieślniczy wyrób akcesoriów cmentarnych),
 - b) usługi - w tym handel w lokalach o powierzchni użytkowej do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych oraz z wyłączeniem sprzedaży artykułów spożywczych i gastronomii (np. sprzedaż kwiatów, wieńców, zniczy),
 - c) magazynowanie z wyłączeniem przechowywania żywności;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego w formie budynku mieszkalnego na działce 5/5 obr. 4162.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 26;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4042.KD.D.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 33. Teren elementarny D.Z.4027.ZC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz komunalny;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wszelkie prace należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
- 4) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych za wyjątkiem głównych dróg dojazdowych.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji cmentarza w formie założenia parkowego;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z funkcją cmentarza;
- 2) ustala się dostęp publiczny do terenu cmentarza.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych) i/lub D.Z.4038.KD.D (ul. Cedrowa) i/lub D.Z.4044.KDW;
- 2) miejsca postojowe dla cmentarza w liczbie min. 20 stanowisk, bilansuje się w terenach elementarnych: D.Z.4042.KD.D i D.Z.4044.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4038.KD.D, D.Z.4042.KD.D, D.Z.4044.KDW, D.Z.4028.KP,ZP;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 40 mm oraz gazowa niskiego ciśnienia \varnothing 100 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona zieleni cmentarza komunalnego; ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 34. Teren elementarny D.Z.4028.KP,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy z zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką podkreślającą rekreacyjno – wypoczynkowy charakter terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i ciągów spacerowych jako niezbędnego wyposażenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe;
- 2) ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z terenów: D.Z.4044.KDW, D.Z.4045.KDW;
- 2) wzdłuż terenu ustala się ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa \varnothing 40 – 50 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 35. Teren elementarny D.Z.4029.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: usługi oświaty lub szkolnictwa wyższego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w części terenu nie objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 3) w części terenu objętej Systemem Zieleni Miejskiej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 5) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 6) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) w granicach terenu elementarnego nakazuje się realizację 1 syreny alarmowej na budynku szkoły w celu zapewnienia skutecznego działania miejskiego systemu alarmowania ludności;
- 6) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 26;
- 7) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji usług oświaty wyłącznie w zakresie rekreacji i sportu (np. ogrody działkowe jako dotychczasowe użytkowanie, boisko sportowe, minigolf);
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 9600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 60 m;
- 3) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Walecznych zawarty w przedziale od 85⁰ do 95⁰;
- 4) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4034. KD.Z (ul. Walecznych) i/lub D.Z.4045.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4045.KDW;
- 2) istniejące sieci: gazowa niskiego ciśnienia \varnothing 250 mm i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z;
- 3) istniejąca kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w teren D.Z.4034.KD.Z;
- 4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 36. Teren elementarny D.Z.4030.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) budynek przy ul. Walecznych 22 kryty dachem dwuspadowym, o kalenicowym układzie głównych połaci dachowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) dla budynku przy ul. Walecznych 22 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien, podział stolarki okiennej symetryczny,
 - e) odtworzenie historycznego wykroju i podziału pól okiennych w części okien parteru w formie „krzyża”;
- 6) dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne, niewymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na zapleczach budynków mieszkalnych, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynków;
- 10) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4034. KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4034.KD.Z.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
nie dotyczy.

§ 37. Teren elementarny D.Z.4031.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 5%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu istniejącego;
- 3) budynki kryte dachami o innej geometrii niż strome;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 40%
- 5) zespół garaży o jednolitej formie architektonicznej;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji zespołu garaży wyłącznie w zakresie parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane, mocowane na elewacjach budynków, nie przekraczające 15 % powierzchni elewacji budynku.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod garaże wraz z dojazdami i inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.Z.4042.KD.D;
- 2) istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia \varnothing 100 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren D.Z.4042.KD.D;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 38. Teren elementarny D.Z.4032.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa sakralna z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów kultu religijnego oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcją terenu: zaplecze socjalno – biurowe, sale konferencyjne, naukowo – dydaktyczne, świetlica itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 50%;

- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 4) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 30%;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 26;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4042.KD.D;
- 2) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 39. Teren elementarny D.Z.4033.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Walecznych wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Walecznych 18 warunkuje się spełnieniem wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowaniem środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach;
- 4) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;

- 3) budynek przy ul. Walecznych 17 kryty dachem stromym o kalenicowym układzie głównych połaci dachowych;
- 4) budynek przy ul. Walecznych 18 kryty dachem dwuspadowym o kalenicowym układzie głównych połaci dachowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dla budynków przy ul. Walecznych 17 i 18 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien, podział stolarki okiennej symetryczny;
- 7) przebudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,6 m od płaszczyzny elewacji bocznych;
- 8) dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne, niewymagającej dodatkowych otworów i doświetleń w połaciach dachu;
- 9) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na zapleczach budynków mieszkalnych, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m;
- 10) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; reklam wbudowanych mocowanych na elewacjach budynków;
- 12) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 24 m;
- 4) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Walecznych zawarty w przedziale: 85⁰ – 95⁰;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych) i/lub D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4042.KD.D;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4042.KD.D;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 40. Teren elementarny D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu kolidującego z rozbudową ulicy pod warunkiem wprowadzenia uzupełnień ubytków regularnych zadrzewień rzędowych.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, wiaty przystankowe;
- 3) nakazuje się realizację studni awaryjnej do zaopatrzenia ludności w wodę w sytuacjach kryzysowych, w rejonie skrzyżowania ulic: Walecznych, Mącznej i ulicy lokalnej D.Z.4036.KD.L.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 28,0 m do 52,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, obustronne chodniki i obustronne ścieżki rowerowe.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa średniego i niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa \varnothing 600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) istniejące kolektory: sanitarny \varnothing 0,6 m oraz deszczowe \varnothing 0,5 – 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) istniejący przepust \varnothing 1,5 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego przepustu w terenie elementarnym;
- 5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 7) projektowana studnia awaryjna;
- 8) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

część terenu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 41. Teren elementarny D.Z.4035.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa średniego i niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

- 2) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna i kablowa w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, zasilająca GPZ „Zdroje”, oznaczona na rysunku planu – do przebudowy na linię kablową w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”;
- 4) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 42. Teren elementarny D.Z.4036.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej w postaci krzewów i szpaleru drzew.

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

- 1) zakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 - zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, wiaty przystankowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego punktu (kiosku) sprzedaży prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych, itp. - o maksymalnej powierzchni zabudowy 15 m² i maksymalnej wysokości 4,0 m, licząc od poziomu chodnika do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 3) dopuszcza się tymczasowe rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 40,50 m do 50,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy jako napowietrzna i kablowa w nowej lokalizacji;
- 3) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 43. Teren elementarny D.Z.4037.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,5 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania, zasilająca GPZ „Zdroje”, oznaczona na rysunku planu – do przebudowy na linię kablową w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”;
- 3) projektowana sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej, ciepłej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 44. Teren elementarny D.Z.4038.KD.D (ul. Cedrowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się - z zastrzeżeniem pkt. 2 - przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) na odcinku od terenu D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych) do terenu D.Z.4040.KD.D dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

istniejące sieci: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

część terenu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 45. Teren elementarny D.Z.4039.KD.D (ul. Hubalczyków)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,6 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w terenie elementarnym.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 46. Teren elementarny D.Z.4040.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci: wodociągowej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 47. Teren elementarny D.Z.4041.KD.D (ul. Wzgórze)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – pas terenu części ulicy dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,3 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej terenie elementarnym.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 48. Teren elementarny D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się ochronę szpaleru kasztanowców wzdłuż terenu elementarnego D.Z.4031.KG;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących legalnie blaszanych garaży do czasu przebudowy ulicy, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, licząc od wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dla potrzeb istniejącego cmentarza D.Z.4027.ZC nakazuje się zwiększenie liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejący kolektor sanitarny \varnothing 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 3) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) projektowana sieć wodociągowa;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 49. Teren elementarny D.Z.4043.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

cały teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji.

§ 50. Teren elementarny D.Z.4044.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników);
- 2) na odcinku ulicy przyległym do terenu D.Z.4027.ZC ustala się lokalizację min. 10 miejsc postojowych dla potrzeb istniejącego cmentarza.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 51. Teren elementarny D.Z.4045.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10,5 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia i elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć elektroenergetyczna;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 52. Teren elementarny D.Z.4046.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren kolei.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod infrastrukturę kolejową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,50 m do 10,80 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

część dwupoziomowego skrzyżowania zelektryfikowanej linii kolejowej z drogą publiczną – ulicą zbiorczą D.Z.4034.KD.Z.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna telekomunikacyjna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa \varnothing 600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych magistrali w terenie elementarnym;
- 3) istniejący kolektor deszczowy \varnothing 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) projektowana sieć elektroenergetyczna.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

§ 53. Teren elementarny D.Z.4047.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren komunikacji miejskiej - pętla autobusowa; inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację obiektu dyspozytorsko – socjalnego dla obsługi linii autobusowych wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak: wiata

przystankowa, parking dla samochodów osobowych, toaleta publiczna, obiekt typu kiosku z prasą, biletami komunikacji miejskiej;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 20 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,0 m;
- 5) budynek kryty dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) dopuszcza się realizację 1 reklamy wolno stojącej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod pętlę autobusową; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 2) teren o dostępie ogólnym.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenów: D.Z.4035.KD.L i/lub D.Z.4037.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4035.KD.L, D.Z.4037.KD.D oraz poza obszarem planu;
- 2) teren częściowo znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia, zasilającej GPZ „Zdroje”, oznaczonej na rysunku planu – do czasu przebudowy na linię kablową w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”;
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie dotyczy.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 54. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych w terenach: D.Z.4004.U, D.Z.4003.U, D.Z.4005.U;
- 2) 0% dla gruntów komunalnych na ww. terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 56. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.40, uchwalony uchwałą Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 23 kwietnia 1998 r. Nr 10, poz. 61);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.43 uchwalony uchwałą Nr XLIII/539/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych, (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 06 kwietnia 1998 r. Nr 6, poz. 54).

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

UZASADNIENIE

1) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Walecznych” w Szczecinie*

2)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Walecznych” zainicjowany został Uchwałą Nr XVIII/467/08 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 stycznia 2008 r. Plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin w celu ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów położonych w sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz ustalenia właściwych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych, - szczególnie w kontekście zamierzanego wykreowania ośrodka usługowego o charakterze dzielnicowym na gruntach o skomplikowanej strukturze terenowo – prawnej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 45,87 ha położony w granicach Osiedla Zdroje w dzielnicy Prawobrzeże, w rejonie ul. Walecznych, pomiędzy trasą projektowanego Szybkiego Tramwaju a terenami Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Plan obejmuje w części na północny – wschód od ul. Walecznych teren hipermarketu „Selgros”, pojedynczą zabudowę jednorodziną i tereny zieleni nieurządzonej, a w części na południowy – zachód od ul. Walecznych teren byłego Państwowego Domu Dziecka z ogrodami działkowymi, cmentarz, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zespół garaży. Cały obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne m.in. określają warunki:

- 1) realizacji lokalnych celów publicznych jakimi są:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) układ drogowy – ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
 - c) pętla autobusowa,
 - d) cmentarz komunalny,
 - e) zieleń urządzona wzdłuż strumienia Choinówka.
- 2) realizacji usług oświaty, ochrony zdrowia oraz usług kultu religijnego;
- 3) realizacji usług o charakterze ponaddzielnicowym wzdłuż projektowanej trasy Szybkiego Tramwaju;
- 4) utrzymania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowo - zachodniej części planu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Walecznych” wynika, że w przeważającej części planu wystąpią nieznaczaco negatywne skutki oddziaływania na środowisko.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszą się do gruntów niezabudowanych w terenach elementarnych D.Z.4004.U, D.Z.4003.U, D.Z.4005.U, z wyłączeniem gruntów komunalnych. W odniesieniu do ww. gruntów ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

W planie przewiduje się następujące rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej: Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej ϕ 90 – 200 mm zasilanych z istniejącej magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych ϕ 200 – 600 mm w ul. Walecznych. Odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną ϕ 0,2 – 0,4 m do istniejącego kolektora sanitarnego ϕ 0,6 m w ulicach Walecznych i Poległych. Odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową ϕ 0,3 – 0,4 m do istniejących kolektorów deszczowych ϕ 0,5 – 0,6 m w ul. Walecznych oraz do cieku Chojnówka po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia ϕ 25 – 250 mm oraz sieci gazowej średniego ciśnienia ϕ 25 – 90 mm, zasilanej z istniejących głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia ϕ 100 – 250 mm w ul. Walecznych oraz sieci średniego ciśnienia ϕ 150 mm w ulicy Turkusowej i wzdłuż cieku Chojnówka leżących poza granicami planu. Zaopatrzenie w ciepło

z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej zasilanej poprzez sieci i magistrale ϕ 300 – 400 mm w ulicach: Turkusowa, Jaśminowa i wzdłuż cieku Chojnówka leżących poza granicami planu z systemu CR – Dąbska oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Prezydent Miasta stwierdza zgodność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.