

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/1155/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,60 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od zachodu – północno - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Jarzębinową i południowo - wschodni brzeg kanału Cegielnika;
- 2) od północy – południowa granica terenów zieleni i obszaru elektroenergetycznej stacji wysokiego napięcia 110/15 kV „Zdroje”, północno - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Leszczynową i południowo - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Winogronową;
- 3) od wschodu – trasa Szybkiego Tramwaju;
- 4) od południa – południowo - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Batalionów Chłopskich.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.Z.7001.ZN	pow.	2,22
2)	D.Z.7002.ZN,WS	pow.	3,21
3)	D.Z.7003.IT,ZP	pow.	0,89
4)	D.Z.7004.US	pow.	1,36
5)	D.Z.7005.U	pow.	1,83
6)	D.Z.7006.WS	pow.	0,12
7)	D.Z.7007.RU	pow.	2,71
8)	D.Z.7008.O	pow.	2,65
9)	D.Z.7009.WS,Z	pow.	0,22
10)	D.Z.7010.Z,WS	pow.	0,89
11)	D.Z.7011.KN	pow.	8,95
12)	D.Z.7012.U	pow.	0,57
13)	D.Z.7013.MW,U	pow.	0,14
14)	D.Z.7014.U	pow.	0,13
15)	D.Z.7015.KS	pow.	0,24
16)	D.Z.7016.MN,U	pow.	5,30
17)	D.Z.7017.RU	pow.	0,96
18)	D.Z.7018.RU	pow.	3,58
19)	D.Z.7019.MN,U	pow.	4,19
20)	D.Z.7020.U	pow.	0,06

21)	D.Z.7021.UZ	pow.	0,11
22)	D.Z.7022.RU	pow.	3,83
23)	D.Z.7023.U	pow.	0,79
24)	D.Z.7024.U,KS	pow.	1,66
25)	D.Z.7025.RU	pow.	5,81
26)	D.Z.7026.O	pow.	2,07
27)	D.Z.7027.Z,WS	pow.	3,42
28)	D.Z.7028.IT,ZP	pow.	1,59
29)	D.Z.7029.RU	pow.	3,54
30)	D.Z.7030.WS	pow.	0,12
31)	D.Z.7031.WS	pow.	0,06
32)	D.Z.7032.MN	pow.	1,45
33)	D.Z.7033.MN	pow.	3,79
34)	D.Z.7034.E	pow.	0,01
35)	D.Z.7035.U	pow.	0,07
36)	D.Z.7036.U	pow.	0,15
37)	D.Z.7037.MN,U	pow.	0,51
38)	D.Z.7038.MN,U	pow.	0,62
39)	D.Z.7039.MN,U	pow.	1,32
40)	D.Z.7040.US	pow.	0,17
41)	D.Z.7041.O	pow.	0,63
42)	D.Z.7042.U,KSP	pow.	0,96
43)	D.Z.7043.MW,U	pow.	1,17
44)	D.Z.7044.U	pow.	0,83
45)	D.Z.7045.U,MN	pow.	0,14
46)	D.Z.7046.MW,U	pow.	0,53
47)	D.Z.7047.U	pow.	0,02
48)	D.Z.7048.E	pow.	0,01
49)	D.Z.7049.MW,U	pow.	0,09
50)	D.Z.7050.MW,U	pow.	0,22
51)	D.Z.7051.U	pow.	0,06
52)	D.Z.7052.MN,U	pow.	1,29
53)	D.Z.7053.MW,U	pow.	0,25
54)	D.Z.7054.U	pow.	0,07
55)	D.Z.7055.MN,U	pow.	0,68
56)	D.Z.7056.MN,U	pow.	1,50
57)	D.Z.7057.E	pow.	0,01
58)	D.Z.7058.MN,U	pow.	0,56
59)	D.Z.7059.MN,U	pow.	0,38
60)	D.Z.7060.MN,U	pow.	0,24
61)	D.Z.7061.U	pow.	0,05
62)	D.Z.7062.KD.Z	pow.	4,22
63)	D.Z.7063.KD.Z	pow.	1,42
64)	D.Z.7064.KD.D	pow.	0,59
65)	D.Z.7065.KD.D	pow.	0,89
66)	D.Z.7066.KD.D	pow.	0,58
67)	D.Z.7067.KD.D	pow.	0,39
68)	D.Z.7068.KDW	pow.	0,26
69)	D.Z.7069.KD.D	pow.	0,21
70)	D.Z.7070.KD.D	pow.	0,33
71)	D.Z.7071.KD.D	pow.	0,40
72)	D.Z.7072.KD.D	pow.	0,13
73)	D.Z.7073.KDW	pow.	0,03
74)	D.Z.7074.KDW	pow.	0,02
75)	D.Z.7075.KDW	pow.	0,03
76)	D.Z.7076.KDW	pow.	0,64
77)	D.Z.7077.KDW.R	pow.	0,08

78)	D.Z.7078.KDW	pow.	0,17
79)	D.Z.7079.KDW	pow.	0,02
80)	D.Z.7080.C	pow.	0,04
81)	D.Z.7081.IT	pow.	0,07
82)	D.Z.7082.E	pow.	0,01
83)	D.Z.7083.WS	pow.	0,05
84)	D.Z.7084.ZP	pow.	0,01
85)	D.Z.7085.ZP	pow.	0,02
86)	D.Z.7086.ZP	pow.	0,03
87)	D.Z.7087.ZP	pow.	0,04

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności, usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi zdrowia, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m², działalność usługowo - produkcyjna, rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy ogrodnicze), tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny komunikacji oraz tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym komunalna oczyszczalnia ścieków „Zdroje” i wały przeciwpowodziowe).

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i 2, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta: D (Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Z (osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 7;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 087;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) U – teren zabudowy usługowej,
 - f) UZ – teren zabudowy usług zdrowia,
 - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - h) U,KS – teren zabudowy usługowej, parking dla samochodów ciężarowych,

- i) U,KSP – teren zabudowy usługowej, stacja paliw płynnych,
- j) RU – teren produkcyjnych gospodarstw ogrodniczych,
- k) ZP – teren zieleni urządzonej,
- l) ZN – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
- m) ZN,WS – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną i wód powierzchniowych śródlądowych,
- n) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- o) WS,Z – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny) i zieleni naturalnej,
- p) Z,WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- r) KN – teren oczyszczalni ścieków,
- s) O – teren gospodarowania odpadami,
- t) C – teren przepompowni wody grzewczej,
- u) IT – teren korytarza infrastruktury technicznej,
- w) IT,ZP – teren wału przeciwpowodziowego i zieleni urządzonej,
- y) E – teren stacji transformatorowej lub prostownikowej,
- z) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
- za) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- zb) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- zc) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- zd) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- ze) KDW.R – teren drogi rowerowej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera 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, 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) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia

reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną nad poziom morza;

3) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°; w szczególności budynek może być kryty dachem o układzie połaci dachowych:

a) kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,

b) szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;

przy czym ustalenia szczegółowe dotyczące układu połaci dachowych (kalenicowego lub szczytowego) odnoszą się do budynków w pierwszej linii zabudowy;

4) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;

5) **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;

6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

7) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;

8) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;

14) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;

15) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;

16) **przedomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:

- a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
- b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
- d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m²,
- e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej;

udziały powierzchni przedomowego terenu rekreacyjnego nie są bilansowane łącznie z udziałami powierzchni terenu biologicznie czynnego;

17) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca 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;

19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy;

20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz drogi wewnętrzne;

21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,

- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodla, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiaz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 23) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 24) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - b) warsztatów samochodowych i lakierniczych,
 - c) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej:
 - 100 m² w zabudowie jednorodzinnej,
 - 200 m² w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się lokalizację obiektów opieki społecznej tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo - wychowawcza itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 30 m² w terenie elementarnym: D.Z.7021.UZ;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² w terenach elementarnych: D.Z.7045.U,MN, D.Z.7047.U, D.Z.7054.U, D.Z.7061.U;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² w terenach elementarnych: D.Z.7005.U, D.Z.7012.U, D.Z.7020.U, D.Z.7035.U, D.Z.7042.U,KSP;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w terenie elementarnym: D.Z.7044.U;
- 7) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenu elementarnego: D.Z.7024.U,KS;
- 8) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenu: D.Z.7042.U,KSP;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem terenów elementarnych: D.Z.7008.O, D.Z.7011.KN, D.Z.7023.U, D.Z.7026.O i D.Z.7041.O;
- 10) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 11) poza obszarem Natura 2000 dopuszcza się realizację mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, o wysokości nie wyższej niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych;
- 12) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003; zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000, w tym:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych o charakterze stałym oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) wycinki związanej z wymogami: prawa lotniczego, ochrony przeciwpowodziowej na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
 - a) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 8) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 3 m od istniejącego kolektora sanitarnego oznaczonego na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN,U, MW,U), na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej (U,MN), oraz na terenach zabudowy usług

zdrowia (UZ) zakazuje się składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:

- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
- b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;

- 10) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 11) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu przekroczonych dopuszczalnych poziomów hałasu nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających występujące uciążliwości co najmniej do dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 2) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (nie dotyczy reklam), do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 3) istniejące budynki wymienione w pkt 2 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom 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 oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych (np. inwestycje z zakresu łączności) wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiednio do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 6) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin - Dąbie;
- 7) obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, oznaczone na rysunku planu jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska;
- 8) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 10) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. obiekty magazynowe, garaże) i tymczasowych, przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 12) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) masztów, pylonów, wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury;
- 13) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
- a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej liczbie boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 14) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 15) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN,U, MW,U),
 - b) wolno stojących w granicach pasa drogowego, w pasach rozdzielających jezdnie,
 - c) na tle budynków zabytkowych,
 - d) wbudowanych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
 - e) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych,
 - f) w terenach zieleni (ZP, Z, WS i ZN, WS),
- zakaz nie dotyczy:
- g) szyldów o powierzchni do 0,3 m²,
 - h) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych, oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;;
- 17) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci banerów (transparentów) na płachcie materiału albo siatce rozpiętej na całej lub części elewacji budynku lub ogrodzenia, z wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy; ustalenie nie dotyczy szyldów;
- 18) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy, pomniki, formy plastyczne itp., dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

- b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 19) 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;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 21) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (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 mieszkaniowej;
- 22) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednolity na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednolitość kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 24) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 25) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m – po 0,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wzwyż – 6,0 m – po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury,
 - c) magistral cieplnych o średnicy 2 x 350 mm – 2,30 m,
 - d) kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN – 1,6 m(po 0,8 m z każdej strony od osi linii);
- 26) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m;
- 27) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - c) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 28) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 29) 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;

- 30) na całym obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. świąteczne itp.),
 - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 31) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 32) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej,
- 33) ustala się ochronę budynków zabytkowych (z zastrzeżeniem pkt 34) wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
- a) nakaz w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków,
 - b) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki eksponowanych elewacji budynku od strony ulic,
 - c) 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,
 - d) dopuszczenie przebudowy lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszczenie realizacji dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
 - e) dopuszczenie docieplenia elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - f) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego;
- 34) ochrona zabytków przy ul. Batalionów Chłopskich 89, 98, 112 stanowi rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji poszerzenia pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich D.Z.7062.KD.Z, przy czym w przypadku ich rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi;

- 5) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości związane z uregulowaniem przebiegu linii rozgraniczających teren drogi publicznej D.Z.7062.KD.Z, w tym przyłączenia gruntów wzdłuż drogi na powiększenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę (poza obszarem planu).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ulicę Leszczynową i Hangarową stanowiącymi połączenie z centrum Miasta,
 - b) ulicę Batalionów Chłopskich i Granitową stanowiącymi połączenie z osiedlami Podjuchy, Żydowce i Klucz,
 - c) ulicę Batalionów Chłopskich i Gryfińską stanowiącymi połączenie z osiedlami Dąbie, Słoneczne, Majowe i Płonia;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8, 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1,5-2 mp/100 miejsc hotelowych
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5-2,0 mp/100 m ² pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych

7.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6-1,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,3 mp/1 gabinet, kancelarię
9.	Domy kultury	4 mp/100 użytkowników	1 mp/100 użytkowników jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1-2 mp/10 użytkowników
10.	Kina, teatry, sale widowiskowe	20 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5-5 mp/100 miejsc
11.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp	20 mp/100 użytkowników plus 4 mp dla autokarów	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0,3-0,6 mp/00 użytkowników w
12.	Biblioteki	1 mp/20 użytkowników	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1-2 mp/10 użytkowników
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
14.	Rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	5 mp/100 zatrudnionych**
15.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanow. naprawcze	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt plus 2 mp na sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanow. do mycia	nie określa się	nie określa się
18.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
19.	Hale widowiskowo – sportowe	15 mp/100 miejsc oraz 0,3 mp dla autokarów	1 mp/100 miejsc lecz nie mniej niż 1 mp	5 mp/100 użytkowników
20.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/100 m ² pow. hali	2 mp/obiekt	nie określa się
21.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/10 korzystających plus 1 mp na 15 widzów	1 mp/50 korzystających jednocześnie	10-15 mp/100 użytkowników
22.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp/100 miejsc	1 mp/200 miejsc	1,25-2,5 mp/100 miejsc
23.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	1 mp/5 użytkowników	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1,0-1,5 mp/10 użytkowników
24.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 użytkowników	1 mp/100 korzystających jednocześnie	nie określa się
25.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla klinik, przychodni, obiektów oświaty, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) przebieg ścieżek rowerowych pokazanych na rysunku planu jest przebiegiem przybliżonym, uściślenie lokalizacji ścieżek w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że uściślone to zostanie w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi oznaczonymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo – rowerowego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 23;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Winogronowej, Wczasów, Żołędziowej, Łozowej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Łozowej, Winogronowej, Wczasów, Żołędziowej do oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 5) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Łozowej, Winogronowej, Wczasów ze zrzutem do rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, ustala się ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) ustala się utrzymanie istniejącego wału przeciwpowodziowego „Zdroje” wraz z przepustami wałowymi z kłapami przeciwcofkowymi, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 15) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 16) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 17) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 18) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 20) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i pasie technicznym planowanych kablowych linii

elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 23) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się utrzymanie istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów problemowych;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 26) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 27) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 28) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 29) część obszaru planu objęta obszarem ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.Z.7001.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu – zieleń naturalna objęta ochroną prawną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 95%;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się nasadzeń drzew i wznoszenia budowli oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) stanowisk wędkarskich,
 - b) stanowisk obserwacyjnych ptactwa;

- 3) dopuszczone w pkt 2 elementy zagospodarowania terenu realizuje się z zastosowaniem materiałów naturalnych (np. kamień, wiklina, drewno);
- 4) zakazuje się grodzenia terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 6) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) poprzez teren D.Z.7003.IT,ZP oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakazuje się lokalizacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

§ 8. Teren elementarny D.Z.7002.ZN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta ochroną prawną i wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 95%;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się nasadzeń drzew i wznoszenia budowli oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) stanowisk wędkarskich,
 - b) stanowisk obserwacyjnych ptactwa;
- 3) dopuszczone w pkt 2 elementy zagospodarowania terenu realizuje się z zastosowaniem materiałów naturalnych (np. kamień, wiklina, drewno);
- 4) zakazuje się grodzenia terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 6) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa), i z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu) poprzez teren D.Z.7003.IT,ZP;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakaz lokalizacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

§ 9. Teren elementarny D.Z.7003.IT,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy, zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się nasadzeń drzew i wznoszenia budowli oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. ławki, stojaki na rowery;
- 2) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowy urządzeń służących gospodarce wodnej lub budowy ścieżki rowerowej;
- 3) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 6) ustala się ciąg pieszo - rowerowy o dostępie ogólnym;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa), D.Z.7076.KDW poprzez teren D.Z.7028.IT,ZP oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego, obowiązuje § 6 ust. 6, pkt 13;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 10. Teren elementarny D.Z.7004.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o 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) dopuszcza się realizację niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych z niezbędnym wyposażeniem, np.:
 - a) boiska do gier sportowych, korty tenisowe,
 - b) polana rekreacyjna ze ścieżką treningową, placem zabaw dla dzieci,
 - c) zagospodarowanie terenu służące nauce gry w golfa,
 - d) wybieg dla psów, z możliwością prowadzenia szkoły tresury,
 - e) polana przystosowana do jazdy konnej (padok, ujeżdżalnia, parkur), z możliwością prowadzenia szkoły jeździectwa, hipoterapii.
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 3) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu): 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do ul. Jarzębinowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

- 4) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Teren elementarny D.Z.7005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m,
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu): 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do ul. Jarzębinowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna) oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7066.KD.D, D.Z.7006.WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i zabudowę rowów melioracyjnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny D.Z.7006.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna) oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu) poprzez teren D.Z.7003.IT,ZP, z dopuszczeniem obsługi poprzez tereny D.Z.7004.US, D.Z.7005.U i D.Z.7007.RU;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

§ 13. Teren elementarny D.Z.7007.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, wyłącznie w zakresie niekubaturowych urządzeń terenowych typu: polana rekreacyjna, polana przystosowana do jazdy konnej (padok, parkur) oraz obiektów o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7066.KD.D;
- 2) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. Teren elementarny D.Z.7008.O

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: gospodarowanie odpadami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej w obszarze:
 - a) Systemu Zieleni Miejskiej: 50%,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 20%;
- 3) część terenu w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej w obszarze:
 - a) Systemu Zieleni Miejskiej: 20%,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej w obszarze:
 - a) Systemu Zieleni Miejskiej: od 0,0 do 0,4,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: od 0,0 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zakazuje się składowania na otwartych placach;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.Z.7066.KD.D: 45,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.7066.KD.D zawarty w przedziale od 75° do 105°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 5 (w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz 2 miejsca postojowe dla rowerów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7066.KD.D, D.Z.7018.RU, D.Z.7009.WS,Z;
- 2) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Teren elementarny D.Z.7009.WS,Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny) i zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki wynikającej z przepisów prawa lotniczego lub w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 3) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna) oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu) poprzez teren D.Z.7003.IT,ZP, z dopuszczeniem obsługi poprzez teren D.Z.7008.O;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

§ 16. Teren elementarny D.Z.7010.Z,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny);
- 2) dopuszcza się realizację polany rekreacyjnej z niezbędnym wyposażeniem np.: stoły, ławki, zadaszenia, miejsca na ogniska.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki wynikającej z przepisów prawa lotniczego lub w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 5) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. Teren elementarny D.Z.7011.KN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: gospodarowanie odpadami – oczyszczalnia ścieków komunalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) teren w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,

- b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Wspólnej (D.Z.7066.KD.D): 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wspólnej (D.Z.7066.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 20 (w tym min. 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz 4 miejsca postojowe dla rowerów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7065.KD.D, D.Z.7066.KD.D, D.Z.7011.KN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 18. Teren elementarny D.Z.7012.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację między innymi usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;

- 6) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu): 30 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Jarzębinowej (poza granicami planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna) oraz z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7066.KD.D, D.Z.7012.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.Z.7013.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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Jarzębinowej (poza granicami planu) obowiązuje dach stromy o układzie kalenicowym, dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;

- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Jarzębinowej 5, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, z dopuszczeniem jego przebudowy w części północno – zachodniej w nawiązaniu do zachowanej formy historycznej (dach mansardowy),
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 20. Teren elementarny D.Z.7014.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację między innymi usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;

- 5) budynki kryte dachami stromymi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7079.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Teren elementarny D.Z.7015.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) wzdłuż terenu elementarnego D.Z.7016.MN,U ustala się wprowadzenie pasa zieleni wielopiętrowej o charakterze osłonowym, z dużym udziałem gatunków zimozielonych - o minimalnej szerokości 5,0 m (oznaczonego na rysunku planu).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dla obsługi parkingu dopuszcza się lokalizację jednego obiektu, z możliwością realizacji ustępu publicznego i pomieszczeń dla obsługi parkingu;
- 3) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy: 50,0 m²;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od projektowanego poziomu terenu: 5 m – jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) maksymalnie jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego (będących sztyldem); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,

- b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.;
- 9) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa z ulicy Jarzębinowej (poza obszarem planu).

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7062.KD.Z lub spoza obszaru planu;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej w nowej lokalizacji.

§ 22. Teren elementarny D.Z.7016.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub 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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym, dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;

- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) do czasu realizacji poszerzenia pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) ustala się ochronę zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Batalionów Chłopskich 112 i 98 oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz;
- w przypadku ich rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 12) dopuszcza się kontynuację działalności ogrodniczej, z możliwością zwiększenia liczby obiektów związanych z uprawami ogrodniczymi, typu szklarnia, kotłownia - do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 13) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 550 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z): 17 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich), D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7079.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólnej) poprzez tereny D.Z.7017.RU i D.Z.7018.RU;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7065.KD.D, D.Z.7079.KDW, D.Z.7018.RU;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 23. Teren elementarny D.Z.7017.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, wyłącznie w zakresie niekubaturowych urządzeń terenowych typu: polana rekreacyjna, polana przystosowana do jazdy konnej (padok, parkur) oraz obiektów o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7066.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu D.Z.7016.MN,U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 24. Teren elementarny D.Z.7018.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna);

- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu D.Z.7016.MN,U;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych..

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7065.KD.D, D.Z.7066.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej.

§ 25. Teren elementarny D.Z.7019.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub 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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 11) ochrona zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Batalionów Chłopskich 89 i 90, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz;

przy czym ochrona zabytku przy ul. Batalionów Chłopskich 89 stanowi rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji poszerzenia pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z), a w przypadku jego rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

- 12) dopuszcza się kontynuację działalności ogrodniczej, z możliwością zwiększenia liczby obiektów związanych z uprawami ogrodniczymi, typu szklarnia, kotłownia – do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 13) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z): 17 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) i D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólnej) poprzez teren D.Z.7022.RU;
- 3) ustanawia się obsługę komunikacyjną dla terenu elementarnego D.Z.7021.UZ;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7065.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 26. Teren elementarny D.Z.7020.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 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. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;

- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) maksymalnie jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 9) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7062.KD.Z.

§ 27. Teren elementarny D.Z.7021.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszcza się obsługę pacjentów w zakresie handlu, w jednym lokalu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 30 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 2,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynek kryty dachem o innej geometrii niż dach stromy, przy czym w strefach wejściowych do budynku dopuszcza się dachy strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;

- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 560 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z): 29,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) poprzez teren elementarny D.D.7019.MN,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7062.KD.Z;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 28. Teren elementarny D.Z.7022.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu D.Z.7019.MN,U;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7065.KD.D, D.Z.7067.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego.

§ 29. Teren elementarny D.Z.7023.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.
- 2) teren w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w formie szpaleru wzdłuż ul. Łozowej;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul Łozowej (D.Z.7065.KD.D): 25,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Łozowej (D.Z.7065.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7065.KD.D, D.Z.7067.KD.D, D.Z.7011.KN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 30. Teren elementarny D.Z.7024.U,KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, parking dla samochodów ciężarowych;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) teren w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Łozowej (D.Z.7065.KD.D): 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Łozowej (D.Z.7065.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7068.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7065.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację lub zabudowę rowów melioracyjnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 31. Teren elementarny D.Z.7025.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna) i D.Z.7068.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7067.KD.D, D.Z.7068.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 32. Teren elementarny D.Z.7026.O

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: gospodarowanie odpadami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób nieorganizowany;
- 3) teren w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;

- 6) zakazuje się składowania na otwartych placach;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, wyłącznie w zakresie niekubaturowych urządzeń terenowych typu: wybieg dla psów, szkoła tresury;
- 9) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.Z.7068.KDW: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.7068.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa) i D.Z.7068.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7065.KD.D, D.Z.7068.KDW, D.Z.7026.O;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 33. Teren elementarny D.Z.7027.Z,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki wynikającej z przepisów prawa lotniczego lub w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 5) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) dopuszcza się realizację polany rekreacyjnej z niezbędnym wyposażeniem np.: miejsca odpoczynku;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;

- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 5) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 3) dla terenu wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34. Teren elementarny D.Z.7028.IT,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy, zieleń urządzone.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się nasadzeń drzew i wznoszenia budowli oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. ławki, stojaki na rowery;
- 2) dopuszcza się przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego z możliwością usytuowania zabytкового przęsła mostu zwodzonego z Podjuch;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem budowy urządzeń służących gospodarce wodnej;
- 4) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 7) ustala się ciąg pieszo - rowerowy;

- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7076.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego, obowiązuje § 6 ust. 6, pkt 13;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustu melioracyjnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 8) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych SN.

§ 35. Teren elementarny D.Z.7029.RU

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce ogrodniczej typu: inspekty, wiaty, tunele foliowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe: np. sprzedaż sadzonek oraz niekubaturowymi urządzeniami terenowymi typu: boisko, plac zabaw;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa), D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna) i D.Z.7076.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7064.KD.D, D.Z.7067.KD.D, D.Z.7068.KDW, D.Z.7076.KDW, D.Z.7077.KDW.R;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN.

§ 36. Teren elementarny D.Z.7030.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) zakazuje się przegradzania rowu;
- 3) teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna) i D.Z.7068.KDW z dopuszczeniem obsługi poprzez tereny D.Z.7025.RU i D.Z.7029.RU;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 37. Teren elementarny D.Z.7031.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna) z dopuszczeniem obsługi poprzez teren D.Z.7029.RU;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

§ 38. Teren elementarny D.Z.7032.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na cele zabudowy wolno stojącej: 600 m²;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na cele zabudowy bliźniaczej: 300 m²;
- 9) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 600 m²,

- b) w zabudowie bliźniaczej: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do drogi w terenie D.Z.7078.KDW 14 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.7078.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa) i D.Z.7078.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7064.KD.D, D.Z.7067.KD.D, D.Z.7078.KDW, D.Z.7032.MN, D.Z.7033.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację lub zabudowę rowów melioracyjnych.

§ 39. Teren elementarny D.Z.7033.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m, z wyłączeniem zabudowy w pierwszej linii ul. Żołędziowej: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) ochrona zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Żołędziowej 31 i ul. Żołędziowej 32, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;

- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na cele zabudowy wolno stojącej: 600 m²;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na cele zabudowy bliźniaczej: 300 m²;
- 13) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 600 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Żołędziowej (D.Z.7064.KD.D): 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich), D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa) i D.Z.7078.KDW;
- 2) ustanawia się obsługę komunikacyjną dla terenu elementarnego D.Z.7034.E;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7064.KD.D, D.Z.7067.KD.D, D.Z.7078.KDW, D.Z.7033.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 4) dopuszcza się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 40. Teren elementarny D.Z.7034.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej j: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,35;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) budynek kryty dachem stromym lub o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) i D.Z.7078.KDW poprzez teren D.Z.7033.MN;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 41. Teren elementarny D.Z.7035.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się m.in. lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) i D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7064.KD.D;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 42. Teren elementarny D.Z.7036.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie usług osiedlowych m. in.: handlu, usług rzemieślniczych, gastronomii, administracji, usług pocztowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7037.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;

§ 43. Teren elementarny D.Z.7037.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: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1 ;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 11) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Żołędziowej 2, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami wycofanymi min. 0,6 m od lica elewacji, ograniczonych do szerokości max. 1/3 długości dachu;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Żołędziowej (D.Z.7064.KD.D): 18 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (ul. Żołędziowej) D.Z.7064.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa) i D.Z.7075.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7064.KD.D, D.Z.7075.KDW;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 44. Teren elementarny D.Z.7038.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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
 - 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
 - 5) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Żołędziowej obowiązują dachy o układzie kalenicowym;
 - 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
 - 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
 - 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
 - 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
 - 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
 - 11) ustala się ochronę zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Żołędziowej 7, zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie ukształtowania bryły obiektu,
 - b) zachowanie pierwotnego materiału budowlanego (klinkier, tynk, dachówka ceramiczna, drewniane podbitki), bez możliwości docieplania ścian budynku z zewnątrz,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - e) zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza;
 - 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.
- ##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Żołędziowej (D.Z.7064.KD.D): 17 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (ul. Żołędziowej) D.Z.7064.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa), D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek) i D.Z.7075.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7064.KD.D, D.Z.7069.KD.D, D.Z.7075.KDW.

§ 45. Teren elementarny D.Z.7039.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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Żołędziowej obowiązują dachy strome, dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Żołędziowej 13, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,

- 12) przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu;
- 13) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Żołędziowej (D.Z.7064.KD.D): 18 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (ul. Żołędziowej) D.Z.7064.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa) i D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7064.KD.D, D.Z.7069.KD.D, D.Z.7077.KDW.R.

§ 46. Teren elementarny D.Z.7040.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji typu: osiedlowe boisko sportowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20%.

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

- 1) dopuszcza się realizację niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: obiekt socjalny do obsługi boiska sportowego, obiekty o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na festyny, kiermasze itp.;
- 3) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego (będących szyldem); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7069.KD.D.

§ 47. Teren elementarny D.Z.7041.O

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: gospodarowanie odpadami – punkt selektywnej zbiórki odpadów problemowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób nieorganizowany;
- 3) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 95%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,95;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zakazuje się składowania na otwartych placach;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7076.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7077.KDW.R lub spoza obszaru planu.
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 5) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 48. Teren elementarny D.Z.7042.U,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, stacja paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 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. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m,
- 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei od strony ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z);
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 11,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Leszczynowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa) i D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7069.KD.D, D.Z.7042.U,KSP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 49. Teren elementarny D.Z.7043.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: 30%;

- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m² / mieszkanie.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,75;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,0 m; realizację ostatniej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu,
- 6) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 9) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 35 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 40,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Leszczynowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa), D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek) i D.Z.7075.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7069.KD.D, D.Z.7043.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego.

§ 50. Teren elementarny D.Z.7044.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;

- 3) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 2,4;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,0 m; realizację ostatniej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym (z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla budynku lokalizowanego na działce nr 68/3 z obrębem 4043 dopuszcza się maksymalną wysokość: 5 kondygnacji nadziemnych, do 19,0 m; realizację ostatniej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym, przy czym max wysokość elewacji frontowej do okapu: 15 m;
- 6) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 7) dla budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Leszczynowej i ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome o układzie kalenicowym;
- 8) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Batalionów Chłopskich i ul. Walecznych (poza obszarem planu) w formie obiektów zespołu zabudowy usługowej, o usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, wyłącznie w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 10) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 5,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 6,5 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 11) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowej) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) i D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7044.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora sanitarnego w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej.

§ 51. Teren elementarny D.Z.7045.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się uzupełnienie nasadzeń drzew i krzewów w formie pasa zieleni wysokiej i średniej stanowiącej element kompozycyjny wzdłuż ul. Batalionów Chłopskich (oznaczony na rysunku planu);
- 3) dopuszcza się zaburzenie ciągłości pasa zieleni wyłącznie na cele obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe;
- 5) dla nowej zabudowy usługowej ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej j: 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,5 m,
 - b) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,

- b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 350 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z): 25 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 9,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7053.MW,U.

§ 52. Teren elementarny D.Z.7046.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: 30%;
- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m² / mieszkanie;
- 3) ustala się uzupełnienie nasadzeń drzew i krzewów w formie pasa zieleni wysokiej i średniej stanowiącej element kompozycyjny wzdłuż ciągu ulic: Leszczynowej i Batalionów Chłopskich (oznaczony na rysunku planu);
- 4) dopuszcza się zaburzenie ciągłości pasa zieleni wyłącznie na cele obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,7;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,0 m; realizację ostatniej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 6) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei od strony ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z);

- 7) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych garaży naziemnych i obiektów gospodarczych;
- 9) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 11) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 30 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 10,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej (ul. Leszczynowej) D.Z.7063.KD.Z kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Leszczynowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa);
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu D.Z.7048.E;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7046.MW,U, D.Z.7053.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 4) ustala się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 53. Teren elementarny D.Z.7047.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;

- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7046.MW,U.

§ 54. Teren elementarny D.Z.7048.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) budynek kryty dachem stromym czterospadowym;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa) poprzez teren D.Z.7046.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 55. Teren elementarny D.Z.7049.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: 30%;
- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m² / mieszkanie;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Leszczynowej 6 ustala się jego odbudowę zgodnie z pkt 10;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w budynku mieszkalnym;
- 10) ochrona zabytku (budynek mieszkalny) przy ul. Leszczynowej 6, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) zakaz dodatkowego doświetlenia poddasza;
- 11) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7052.MN,U.

§ 56. Teren elementarny D.Z.7050.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: 30%;
- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m² / mieszkanie;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Leszczynowej 8 – 9 ustala się jej odbudowę zgodnie z pkt 11;
- 6) dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 10) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym i istniejących budynkach gospodarczych;
- 11) ochrona zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Leszczynowej 8 - 9, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynków,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 890 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7052.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 57. Teren elementarny D.Z.7051.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 3) dopuszcza się usługi m. in. w zakresie:
 - a) oświata,
 - b) ochrona zdrowia i opieka społeczna, np. przychodnia, żłobek,
 - c) kultura,
 - d) gastronomia;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m,
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Wczasów (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.7052.MN,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 58. Teren elementarny D.Z.7052.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) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy:
 - a) od strony ul. Wczasów obowiązują dachy strome, o układzie szczytowym,
 - b) od strony ul. Leszczynowej obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym;
- 6) dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 10) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 11) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 12) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Wczasów 8, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,

- d) zakaz dodatkowego doświetlenia poddasza.
- 13) ochrona zabytku (budynek mieszkalny) przy ul. Wczasów 11, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
 - d) dopuszczenie dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 14) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z): 18 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Leszczynowej (D.Z.7063.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7063.KD.Z (ul. Leszczynowa), i D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów, częściowo poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7063.KD.Z, D.Z.7070.KD.D, D.Z.7051.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 59. Teren elementarny D.Z.7053.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: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wczasów 12, 13 i 14 ustala się jej odbudowę zgodnie z pkt 10 i 11;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;

- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 10) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Wczasów 13 – zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie ukształtowania bryły obiektu,
 - b) zachowanie pierwotnego materiału budowlanego (klinkier, tynk, dachówka ceramiczna, drewniane podbitki i drewniana okładzina ścian elewacji), bez możliwości docieplania ścian budynku z zewnątrz,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
 - d) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - e) zakaz dodatkowego doświetlenia poddasza;
- 11) ochrona zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Wczasów 12, 14, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zachowanie pierwotnego materiału budowlanego (klinkier, tynk, dachówka ceramiczna, drewniane podbitki),
 - c) nakazuje się utrzymanie historycznej formy klinkierowego ogrodzenia posesji przy ul. Wczasów 14,
 - d) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - e) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynków,
 - f) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - g) zakaz dodatkowego doświetlenia poddasza;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Wczasów (D.Z.7070.KD.D): 25 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wczasów (D.Z.7070.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7070.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 60. Teren elementarny D.Z.7054.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy budynku na narożniku ul. Batalionów Chłopskich i ul. Wczasów: 12,5 m, maksymalna wysokość pozostałych budynków 9,5m;
- 5) budynek na narożniku ul. Batalionów Chłopskich i ul. Wczasów kryty dachem stromym, pozostałe budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7070.KD.D.

§ 61. Teren elementarny D.Z.7055.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) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Batalionów Chłopskich obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 10) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 11) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D): 16 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich), D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów), D.Z.7071.KD.D i D.Z.7072.KD.D (ul. Winogronowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7070.KD.D, D.Z.7071.KD.D, D.Z.7072.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 62. Teren elementarny D.Z.7056.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: 30%;

2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;

5) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Wczasów i ul. Winogronowej obowiązują dachy strome;

6) dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;

7) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;

8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;

9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;

10) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;

11) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 330 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

2) minimalna szerokość frontu działki: przyległej do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D): 18 m dla zabudowy wolno stojącej i 15 m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu: D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów), D.Z.7071.KD.D i D.Z.7072.KD.D (ul. Winogronowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7070.KD.D, D.Z.7071.KD.D, D.Z.7072.KD.D lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 63. Teren elementarny D.Z.7057.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej j: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) budynek kryty dachem stromym czterospadowym;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa).
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 64. Teren elementarny D.Z.7058.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: 30%;
- 2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;
- 5) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Winogronowej obowiązują dachy strome, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 6) dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;

- 7) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 10) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 11) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: przyległej do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D): 19 m dla zabudowy wolno stojącej i 13 m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Winogronowej (D.Z.7071.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa) i D.Z.7074.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7071.KD.D, D.Z.7074.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

§ 65. Teren elementarny D.Z.7059.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) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m;

- 5) dla budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Winogronowej obowiązują dachy strome, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Winogronowej (D.Z.7071.KD.D): 17 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa), D.Z.7073.KDW i D.Z.7074.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7071.KD.D, D.Z.7073.KDW, D.Z.7074.KDW.

§ 66. Teren elementarny D.Z.7060.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: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,001 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m,

- 5) budynki kryte dachami stromymi, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 9) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) ochrona zabytku (budynek mieszkalny) przy ul. Batalionów Chłopskich 64, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz;
- 12) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z): 22 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) zawarty w przedziale od 70° do 110°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich), D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa) i D.Z.7073.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7071.KD.D, D.Z.7073.KDW, D.Z.7061.U.

§ 67. Teren elementarny D.Z.7061.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;

2) 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 powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 4) nowe budynki kryte dachami stromymi;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym;
- 6) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 2,2 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich) i D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.7062.KD.Z, D.Z.7071.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej.

§ 68. Teren elementarny D.Z.7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji poszerzenia pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (D.Z.7062.KD.Z) ustala się ochronę zabytków (budynki mieszkalne) przy ul. Batalionów Chłopskich 112, 98 i 89 oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz;

w przypadku ich rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;

- 2) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3;
- 3) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji istniejących wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 5) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: max. dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,6 do 34,8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu realizacji przekroju ulicy ustalonego w pkt 1 dopuszcza się od strony Ronda Ułanów Podolskich w kierunku wschodnim, lokalizację stanowisk postojowych dla autobusów komunikacji miejskiej wraz z budynkiem zaplecza socjalnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral wodociągowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: sanitarnych, deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 5) dopuszcza się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN.

§ 69. Teren elementarny D.Z.7063.KD.Z (ul .Leszczynowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się uzupełnienie nasadzeń drzew w formie pasa zieleni wysokiej stanowiącej element kompozycyjny:

- a) wzdłuż ul. Leszczynowej (oznaczony na rysunku planu),
- b) w pasie między dwiema jezdniami ul. Leszczynowej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do zachowania pomnik (głaz upamiętniający) w pasie zieleni między dwiema jezdniami ul. Leszczynowej;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,6 do 68,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych;
- 5) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) ustala się realizację: elektroenergetycznych linii kablowych WN, kanalizacji sanitarnej.

§ 70. Teren elementarny D.Z.7064.KD.D (ul. Żołędziowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 do 30,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, likwidację i zabudowę rowów melioracyjnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 6) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 71. Teren elementarny D.Z.7065.KD.D (ul. Łozowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;

2. Ustalenia ekologiczne:

teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,3 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów: sanitarnego, deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 5) dla terenu przy wale przeciwpowodziowym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 72. Teren elementarny D.Z.7066.KD.D (ul. Wspólna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 do 32,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i zabudowę rowów melioracyjnych z odprowadzeniem wód melioracyjnych w tereny: D.Z.7006.WS, D.Z.7009.WS,Z;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się realizację sieci gazowej i kanalizacji deszczowej.

§ 73. Teren elementarny D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) teren częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się ulicę w formie ciągu pieszo - jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 do 31,7 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 74. Teren elementarny D.Z.7068.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nie wprowadza się elementów zieleni;
- 2) teren w obszarze ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 75. Teren elementarny D.Z.7069.KD.D (ul. Zakątek)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 do 18,1 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 76. Teren elementarny D.Z.7070.KD.D (ul. Wczasów)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik minimum jednostronny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 do 13,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 77. Teren elementarny D.Z.7071.KD.D (ul. Winogronowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 do 14,3 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 78. Teren elementarny D.Z.7072.KD.D (ul. Winogronowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,0 do 19,4 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 79. Teren elementarny D.Z.7073.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) droga w formie ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 80. Teren elementarny D.Z.7074.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) droga w formie ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 81. Teren elementarny D.Z.7075.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) droga w formie ciągu pieszo - jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego.

§ 82. Teren elementarny D.Z.7076.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) ustala się ciąg pieszo - rowerowy;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo - jezdni bez wydzielania jezdni i chodników;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 30,5 m do 40,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 7) ustala się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN.

§ 83. Teren elementarny D.Z.7077.KDW.R

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga dla ruchu rowerowego i pieszego

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

szerokość w liniach rozgraniczających 7,2 m do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 84. Teren elementarny D.Z.7078.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) droga w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,4 m do 7,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 85. Teren elementarny D.Z.7079.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w zakresie:

- a) parkingu dla samochodów osobowych,
- b) obiektów o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.;

2) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo - jezdni;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci gazowej.

§ 86. Teren elementarny D.Z.7080.C

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia wody grzewczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;

6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

7) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;

8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu D.Z.7076.KDW;

2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni wody grzewczej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i sieci elektroenergetycznych.

§ 87. Teren elementarny D.Z.7081.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%.

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

- 1) dopuszcza się realizację ciągu pieszo - rowerowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.
- 3) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa z terenu D.Z.7068.KDW i D.Z.7076.KDW poprzez teren D.Z.7028.IT,ZP.

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 88. Teren elementarny D.Z.7082.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja prostownikowa (powiększenie terenu o dojazd do istniejącej stacji poza granicami planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.Z.7076.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 89. Teren elementarny D.Z.7083.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) zakazuje się przegradzania rowu.

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

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych i kładek;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z.7067.KD.D (ul. Wspólna) z dopuszczeniem obsługi poprzez teren D.Z.7022.RU;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego.

§ 90. Teren elementarny D.Z.7084.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzone o charakterze zieleni przydomowej; obszar do przyłączenia do przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4 związane z przyłączeniem gruntu wzdłuż drogi na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej (poza granicą planu).

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa z terenu: D.Z. 7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich).

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci gazowej w nowej lokalizacji;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1 lit. b.

§ 91. Teren elementarny D.Z.7085.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze zieleni przydomowej; obszar do przyłączenia do przyległego terenu zabudowy usługowej (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) ustala się utrzymanie istniejącego drzewostanu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4 związane z przyłączeniem gruntu wzdłuż drogi na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej (poza granicą planu).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z. 7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1 lit. b.

§ 92. Teren elementarny D.Z.7086.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze zieleni przydomowej; obszar do przyłączenia do przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4 związane z przyłączeniem gruntu wzdłuż drogi na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej (poza granicą planu).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z. 7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1 lit. b.

§ 93. Teren elementarny D.Z.7087.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze zieleni przydomowej; obszar do przyłączenia do przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4 związane z przyłączeniem gruntu wzdłuż drogi na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej (poza granicą planu).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: D.Z. 7062.KD.Z (ul. Batalionów Chłopskich);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1 lit. b.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 94. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 95. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WRiR-I.7151.13.2017.AK z dnia 21 września 2017 r. na przeznaczenie na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” gruntów leśnych będących własnością prywatną, planowanych pod produkcyjne gospodarstwa ogrodnicze (usankcjonowanie istniejącego użytkowania) i pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych (istniejący kolektor sanitarny).

§ 96. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 97. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Batalionów Chłopskich 86”, uchwalony uchwałą Nr XI/219/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 października 2015 r., poz. 3800).

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

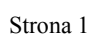
Załącznik Nr 1 ark.1 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

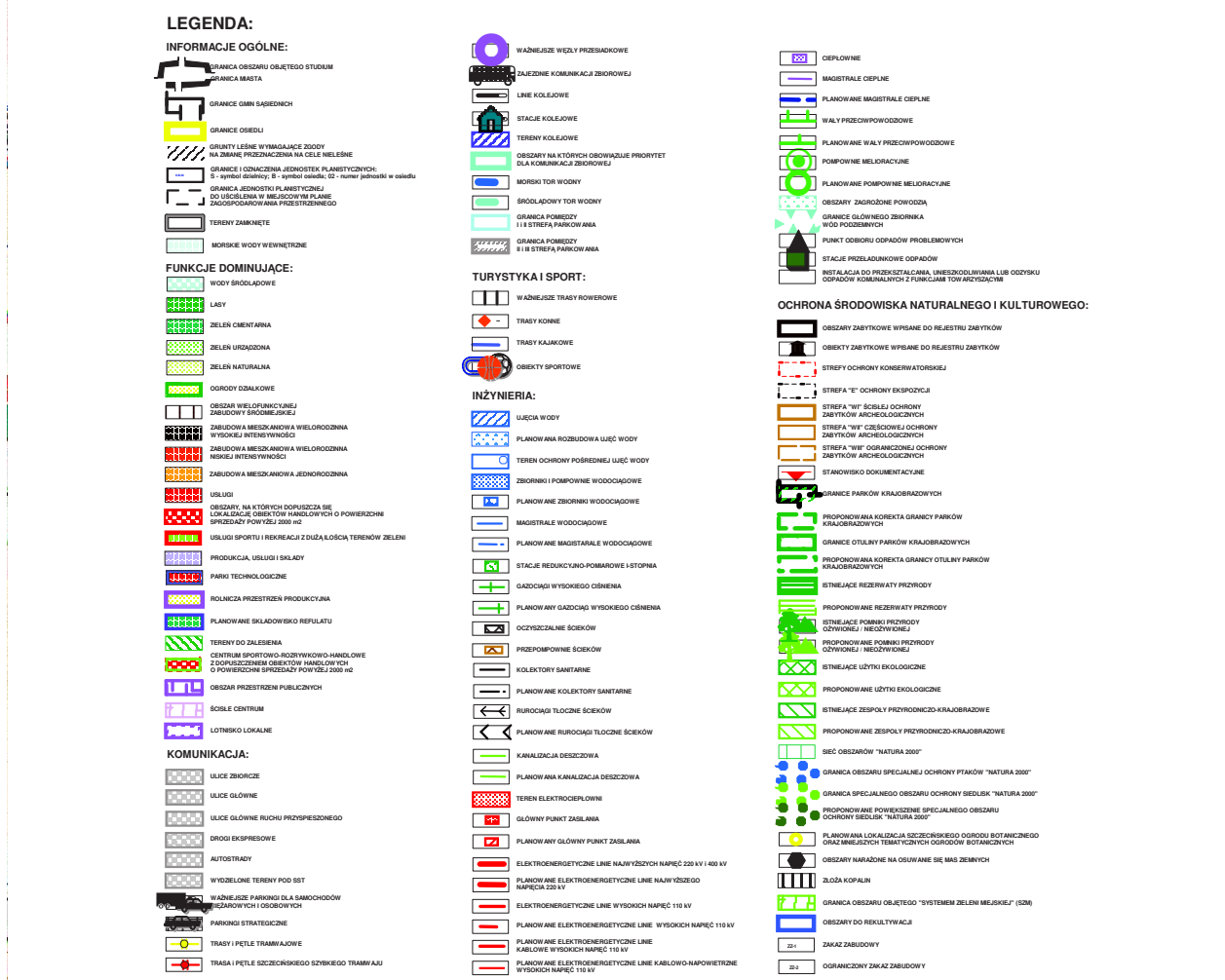
z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, zm. Z 2018 r. poz 130) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.Z.7044.U	Budowa kanalizacji sanitarnej.
2	D.Z.7046.MW,U	Budowa studni awaryjnej.
3	D.Z.7062.KD.Z ul. Batalionów Chłopskich	Przebudowa jezdni ulicy do czterech pasów ruchu + dwa pasy rowerowe.
4	D.Z.7063.KD.Z ul. Leszczynowa	Ulica zbiorcza o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Przebudowa chodnika i budowa obustronnych dróg rowerowych. Budowa kanalizacji sanitarnej.
5	D.Z.7064.KD.D	Budowa sieci wodociągowej.
6	D.Z.7065.KD.D ul. Łozowa	Ulica dojazdowa. Budowa na części ulicy jezdni o szerokości 5 m oraz na całej długości jednostronnego chodnika o szerokości 2m. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
7	D.Z.7066.KD.D ul. Wspólna	Ulica dojazdowa. Budowa na części ulicy jezdni o szerokości 5m oraz na całej długości jednostronnego chodnika o szerokości 2m. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
8	D.Z.7067.KD.D ul. Wspólna	Ulica dojazdowa. Budowa na części ulicy ciągu pieszo jezdni o szerokości 5m.
9	D.Z.7077.KDW.R	Budowa drogi dla ruchu rowerów i pieszych

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, , poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miasta Szczecin, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie, został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia odbyły się w terminach: pierwsze wyłożenie – od 13.10.2017 r. do 6.11.2017 r., drugie wyłożenie – od 19.01.2018 r. do 9.02.2018 r. W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu planu, wniesiono odpowiednio: od 07.11.2017 r. do 21.11.2017 r. (pierwsze wyłożenie) – 4 pisma z uwagami, od 10.02.2018 r. do 26.02.2018 r. (drugie wyłożenie) – 1 uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach: 7.12.2017 r. (po pierwszym wyłożeniu) i 05.03.2018 r. (po drugim wyłożeniu).

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu:

1. Uwaga dotycząca możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową lub mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek w granicach terenów elementarnych D.Z.7022.RU, D.Z.7025.RU i D.Z.7029.RU.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., przy sporządzaniu planów miejscowych dla organów gminy wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dyspozycje obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) dla przedmiotowych nieruchomości wokół oczyszczalni ścieków na skrzyżowaniu ulic: Łozowej i Wspólnej wskazują funkcję dominującą: rolnicza przestrzeń produkcyjna – uprawy ogrodnicze. Tym samym wnioskowana zmiana naruszająca ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin nie może zostać uwzględniona.

2. Uwaga dotycząca zmiany w terenie elementarnym D.Z.7042.U,KSP powierzchni sprzedaży dopuszczanego planem obiektu handlowego z 1200 m² na 400 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona, zgodnie z wnioskiem i jego uzasadnieniem: na terenie osiedla Zdroje występuje nasycenie obiektami o dużej powierzchni sprzedaży zwłaszcza produktów spożywczych (Selgros, Lidl, Biedronka, Społem), powodujących istotne zagrożenie bytu małych rodzinnych firm handlowych, które poniosły nakłady dla poprawy warunków handlu na ryneczku w Zdrojach.

3. Uwaga dotycząca wprowadzenia ustaleń w terenie elementarnym D.Z.7062.KD.Z dotyczących likwidacji w okresie 1 roku istniejącej tymczasowej zabudowy pawilonowej w pasie drogowym znajdujących się przy Rondzie Ułanów Podolskich oraz przy przystanku autobusowym w kierunku Dąbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona poprzez dodanie nowego ustalenia w przedmiotowym terenie elementarnym o zakazie przedłużania lokalizacji istniejących tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.

4. Uwaga dotycząca ustaleń projektu planu w terenie elementarnym D.Z.7042.U,KSP:

- 1) wprowadzenia zmiany powierzchni sprzedaży dopuszczanego projektem planu obiektu handlowego z 1200 m² na 100 m²;
- 2) wprowadzenia zakazu budowy stacji benzynowej na terenie posesji przy ul. Leszczynowej 15.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 1) w tym zakresie uwzględniono uwagę Rady Osiedla Zdroje poprzez zmianę powierzchni sprzedaży dopuszczalnego obiektu handlowego z powierzchni nie większej niż 1200 m² na 400 m²;

Ad. 2) nie ma uzasadnienia dla zakazu lokalizacji stacji paliw płynnych – zarówno istniejące jak i planowane zagospodarowanie terenu nie stanowi przeciwwskazań dla lokalizacji tego obiektu.

5. Uwaga wniesiona po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, dotycząca możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową lub mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek w granicach terenu elementarnego D.Z.7022.RU.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga, co do istoty powieliła uwagę wniesioną po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (wprowadzając dodatkowo dwie kolejne działki, których uwaga dotyczy: działek o numerach 25/3 i 30 z obr. 4043).

Zgodnie z art. 9 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., przy sporządzaniu planów miejscowych dla organów gminy wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Proponowane w uwadze przeznaczenie przedmiotowego terenu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie przystąpiono zgodnie Uchwałą Nr XLVI/1155/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,6 ha, ograniczony od strony zachodniej – linią rozgraniczającą ul. Jarzębinową i brzegiem kanału Cegielnika, od północy – granicą terenów zieleni i obszaru elektroenergetycznej stacji wysokiego napięcia 110/15 kV „Zdroje”, od wschodu – trasą Szybkiego Tramwaju, od południa – linią rozgraniczającą ul. Batalionów Chłopskich.

Obszar planu skupia zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną) wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury społecznej, technicznej i układem komunikacji drogowej oraz obiekty infrastruktury technicznej związane z obsługą dzielnicy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej (komunalna oczyszczalnia ścieków Zdroje”) wraz z otaczającymi ją terenami rolnymi.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) doprecyzowanie linii rozgraniczających ulic, w tym w szczególności ulicy Batalionów Chłopskich;
- 2) określenie szczegółowych zasad kształtowania kompozycji przestrzennej, zabudowy i zagospodarowania przekształcanych terenów o charakterze rolniczym w tereny zainwestowania miejskiego;
- 3) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieużytkowanych terenów nadwodnych oraz terenów wokół oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 4) ustalenie zasad funkcjonowania istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług: 30 %, a w terenach o przeznaczeniu usługowym: 5 %, 10 % i 20 %;
- maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35 %, w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług: 30 % ÷ 40 %, a w terenach o przeznaczeniu usługowym, znacząco zróżnicowanych: 40 % ÷ 95 %;
- nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wyznaczających obszar, w którym może zostać usytuowana zabudowa lub jej zespoły;
- wskaźników intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,4.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy do 16,0 m w terenach usługowych oraz 12,5 m w terenach zabudowy jednorodzinnej;
- jednolitą formę dachów stromych nachylonych pod kątem co najmniej 25° - w przypadku zabudowy jednorodzinnej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W krajobrazie obszaru planu będącego w dużej mierze wytworem człowieka, wyróżnić można trzy wnętrza krajobrazowe o szczególnej wartości. Pierwszy obszar to północna strona od ul. Batalionów Chłopskich – jest to krajobraz głównie rolniczy, wyznaczony granicami działek oraz linią zabudowy domów jednorodzinnych. Na wschód od tego wnętrza mamy kolejne, nieco większe, o podobnej funkcji i

charakterze. Wykorzystywane jest rolniczo, znajdują się na nim poletka, plantacje oraz szklarnie. W końcowej, wschodniej części planu uwidacznia się duże wnętrza krajobrazowe mieszkalno – usługowe. Znajdują się tu zarówno budynki mieszkalne jedno- jak i wielorodzinne.

Na terenie opracowania występują także elementy historycznego zagospodarowania o walorach zabytkowych (lata 30-te ubiegłego stulecia).

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie poprzez utrzymanie jednolitej maksymalnej wysokości dla zabudowy usługowej, zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Dodatkowo krajobraz zurbanizowany porządkuje się poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obszarów, które potencjalnie będą mogły zostać zbudowane. Poprzez utrwalenie przeznaczenia terenu, jak i jednolitych form zagospodarowania, zapewniono zachowanie walorów występujących tu typów krajobrazu oraz powstały warunki chroniące przed ekspansją zabudowy w kierunku oczyszczalni ścieków „Zdroje”.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, wyznaczonej w celu ochrony Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka.

Północno – zachodni fragment obszaru planu zlokalizowany jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003. Znajdujące się w granicach obszaru planu i w jego sąsiedztwie wody powierzchniowe, stanowią potencjalne miejsce występowania wydry i bobra, czyli gatunków objętych ochroną na podstawie Dyrektywy Siedliskowej, będących przedmiotami ochrony w granicach obszaru Natura 2000 „Dolna Odra”. W granicach obszaru planu wskazano 3 siedliska łęgowe (Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe kod 91E0) oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Obszar objęty planem sąsiaduje z Kanałem Cegielnika. W odległości ok. 500 m od jego prawego brzegu, rozciąga się pas podmokłych terenów o zorganizowanym systemie melioracyjnym, z przewagą kanałów i rowów melioracyjnych prostopadłych do nurtu rzeki.

Pomiędzy gruntami budowlanymi występują grunty rolne, jednakże zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, po jej zmianie, w granicach administracyjnych miast nie ma ograniczeń w przeznaczaniu gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu znajduje się 0,2135 ha prywatnych gruntów leśnych, dla których Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego wyraził zgodę decyzją znak: WRiR-I.7151.13.2017.AK z dnia 21 września 2017 r. na przeznaczenie ich na cele nieleśne (w związku z dotychczasowym użytkowaniem, przeznaczeniem terenu i fizycznym brakiem drzewostanu).

Zmiany stanu środowiska przyrodniczego, jakie nastąpią w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania dotyczyć będą terenów mało wartościowych przyrodniczo. Natomiast tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym pozostaną bez ingerencji (chronione ustaleniami planu). Przewidywane oddziaływania ustaleń planu związane będą głównie ze zmianami w układzie przestrzennym i krajobrazowym oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze planu znajduje się kilka obiektów zabytkowych, dla których sformułowano ustalenia ochrony w planie miejscowym. Są to budynki mieszkalne,

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Poza wymaganiami w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w planie dopuszczono rozbudowę budynków mieszkalnych niezgodnych z planem lecz istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu w zakresie ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W miejscach wymagających określenia liczby miejsc do parkowania ustalono minimalny wskaźnik

liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

W obszarze planu wskazano teren elementarny D.Z.7021.UZ (istniejąca przychodnia zdrowia), w którym ustalono przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie Ronda Ułanów Podolskich, stanowiącego połączenie: z centrum Miasta (poprzez ul. Leszczynową), z osiedlami Podjuchy, Żydowce i Klucz (poprzez ul. Batalionów Chłopskich od południowego - zachodu) i z osiedlami Dąbie, Słoneczne, Majowe i Płonia (poprzez ul. Batalionów Chłopskich od północnego - wschodu) i z osiedlem Bukowe - Klęskowo (poprzez ul. Walecznych).

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów w planie stworzy warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonującego w tym obszarze mieszkalnictwa jak i różnych form działalności usługowej.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając nowe możliwości rozwoju usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizowanych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków i upraw rolnych na styku z obszarami ochrony środowiska przyrodniczego.

W planie ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

2.7. Prawo własności.

Struktura stanu władania jest zróżnicowana, dominujący udział – ok. 48 % mają tu grunty prywatne, grunty Gminy Miasto Szczecin stanowią ok. 37 %, pozostałe 15 % to grunty Skarbu Państwa i będące w wieczystym użytkowaniu Miasta Szczecin i Skarbu Państwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Poza ustaleniem przybliżonej lokalizacji dla realizacji studni awaryjnej i wymagań dla sieci wodociągowych plan nie zawiera odniesień do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celami publicznymi określonymi w planie jest głównie realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, do której należą planowany układ dróg i sieci uzbrojenia. Ustalono również utrzymanie istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów problemowych.

Plan przyczyni się do poprawy obsługi komunikacyjnej (rozbudowa układu drogowego) i inżynierskiej terenów oraz do poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Do projektu planu złożono wnioski.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno - techniczne do przeprowadzania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do

publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci miejskiej wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru w dużej części zainwestowanego.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Analogicznie jak w przypadku punktu 3, kierunek zagospodarowania przestrzennego został ustalony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”, w którym wskazano zasady kształtowania struktur przestrzennych w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, uwzględniający także komunikację rowerową.

4.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina (węzeł komunikacyjny tzw. krzyżówka w Zdrojach), w rejonie koncentracji zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, co sprzyja ograniczaniu ruchu w obszarach śródmiejskich i zabudowy mieszkaniowej.

Na terenach zainwestowania miejskiego plan umożliwia uzupełnienie zabudowy, wzdłuż istniejących i projektowanych ulic.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

4.2. Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min.).

4.3. Ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono udział terenów umożliwiających dogodne dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi.

4.4. Planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów usług w Osiedlu Zdroje.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 20,5 mln zł. Uwzględniają one nakłady na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, które wraz z kosztami wykupu gruntów składają się na 80,6% wydatków. Koszt kredytowania wydatków majątkowych to 19,4% wydatków ogółem. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu oszacowań.

Zestawienie dochodów (łącznie około 14,6 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: sprzedaż gruntów (64,4%), podatki i opłaty lokalne (32,8%). Wpływy niepewne to renta planistyczna (2,7%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.