

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XI/226/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” 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 „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie na obszarze osiedla Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo, zwany dalej planem

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 40,74 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – granica terenów rolniczych położonych na południe od linii kolejowej relacji Szczecin – Poznań;
- 2) od wschodu – zachodni brzeg ciekłu Chęlszcza;ca;
- 3) od południa – granica terenów leśnych (lasy Nadleśnictwa Kliniska);
- 4) od zachodu – droga leśna i droga polna wzdłuż rowu melioracyjnego – na zakończeniu terenów mieszkaniowych przy ul. Stary Szlak (na wschód od Autostrady A6).

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|-----|----------------|---------------|
| 1) | D.W.7001.MN | pow. 1,344 ha |
| 2) | D.W.7002.MN,U | pow. 0,573 ha |
| 3) | D.W.7003.ZP,WS | pow. 3,027 ha |
| 4) | D.W.7004.MN | pow. 1,768 ha |
| 5) | D.W.7005.MN,U | pow. 7,753 ha |
| 6) | D.W.7006.MN | pow. 2,805 ha |
| 7) | D.W.7007.MN | pow. 1,459 ha |
| 8) | D.W.7008.E | pow. 0,011 ha |
| 9) | D.W.7009.MN | pow. 2,988 ha |
| 10) | D.W.7010.MN | pow. 2,557 ha |
| 11) | D.W.7011.MN | pow. 3,459 ha |

12)	D.W.7012.MN,U	pow. 0,509 ha
13)	D.W.7013.MN,U	pow. 1,704 ha
14)	D.W.7014.MN,U	pow. 1,558 ha
15)	D.W.7015.KPS	pow. 0,006 ha
16)	D.W.7016.US,ZP	pow. 2,448 ha
17)	D.W.7017.E	pow. 0,013 ha
18)	D.W.7018.KD.L	pow. 1,515 ha
19)	D.W.7019.KD.D	pow. 0,784 ha
20)	D.W.7020.KD.D	pow. 0,101 ha
21)	D.W.7021.KD.D	pow. 0,103 ha
22)	D.W.7022.KD.D	pow. 0,023 ha
23)	D.W.7023.KD.D	pow. 0,158 ha
24)	D.W.7024.KD.D	pow. 0,440 ha
25)	D.W.7025.KD.D	pow. 0,358 ha
26)	D.W.7026.KDW	pow. 0,099 ha
27)	D.W.7027.KDW	pow. 0,129 ha
28)	D.W.7028.MN,U	pow. 2,834 ha
29)	D.W.7029.KDW	pow. 0,203 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, wody śródlądowe, tereny komunikacji oraz tereny obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławocieszce – Stary Szlak” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys 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 Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: W (osiedle Wielgowo – Sławociesz - Zdunowo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 7;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 029;
- 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) US,ZP - teren usług turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej,
 - d) ZP,WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) E - teren stacji transformatorowej,
 - f) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - g) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - h) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - i) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°, 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 35°;

- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 5) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 6) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, urządzenie zieleni, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, ambulatoria, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi, usług kultury i rozrywki, usług związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp., a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, poligraficznych, wypożyczalnia i naprawa sprzętu biurowego, domowego, itp.;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 12) **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 budynków 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
- 14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
- 15) **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;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa 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, daglezwja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczu, żylistek i żywotników;
- 19) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 20) **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) zakazuje się lokalizacji:
- a) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - b) warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) elektrowni wiatrowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN,U), usługi handlu realizuje się wyłącznie w lokalach lub obiektach o powierzchni sprzedaży do 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem:
- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarach zagrożonych powodzią,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją obiektów inżynierskich, inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - g) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją budynku mieszkaniowego wraz z garażem, oraz dojazdu w granicach działki (w przypadku gdy istniejący drzewostan uniemożliwia realizację budynku lub dojazdu),
 - h) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;

- 2) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych; zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej w pasach drogowych warunkuje się zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 4) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej; na działkach niezabudowanych w granicach SZM zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób zaburzający ciągłość korytarzy ekologicznych,
 - c) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu;
- 5) 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;
- 6) wzdłuż cieków Chęlszczyca (poza granicami planu), w odległości do 5,0 m od cieków zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji;
- 7) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu za wyjątkiem częściowej kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg oraz likwidacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, dopuszcza się przekraczanie rowów melioracyjnych poprzez budowę kładek lub mostków a także umacnianie, konserwację i regulację brzegów;
- 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się pod warunkiem nie pogarszania stosunków gruntowo-wodnych: przebudowę, rozbudowę, remont oraz podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 9) w granicach istniejących rowów melioracyjnych oraz w pasach terenu w odległości do 1,5 m od rowu zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych,
 - b) likwidacji, przegradzania i kanalizacji,
 - c) uniemożliwiania dostępu do rowu w celu konserwacji,

d) nasadzeń drzew i krzewów;

10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację odrębnego obiektu usługowego na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) 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); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 3) 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, do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym);
- 5) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; dla budynków pomocniczych jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp. oraz dla odrębnych budynków usługowych w terenach mieszkaniowo-usługowych (MN,U) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy: do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych na budynkach istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu: do 0,2 m;
- 8) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy (nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi), dopuszcza się sytuowanie: garaży, wiat garażowych, budynków gospodarczych oraz obiektów inżynierskich, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;

- 10) poza terenami elementarnymi D.W.7005.MN, D.W.7013.MN,U, D.W.7028.MN,U zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków Chelszcząca (poza granicami planu), w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy cieków;
- 11) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkaniowych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 12) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu, określonych w ustaleniach szczegółowych w zakresie komunikacji drogowej i rozwiązań inżynierskich,
 - d) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - f) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 13) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 14) ustala się strefę W II ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy warunki wykonywania prac ziemnych oraz inwestowania dopuszcza się zgodnie z określonymi szczególnymi przepisami dotyczącymi zabytków;
- 15) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew,

- d) w terenach stacji transformatorowej (E),
- e) reklam wbudowanych umieszczanych na dachu powyżej: okapu, gzymsu,
- f) lokalizacji reklam wolno stojących w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,

powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia usług (MN,U), dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych wyłącznie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków: o powierzchni do 3 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową o treści związanej z działalnością prowadzoną w granicach działki(np. logo firmowe) oraz dopuszczone w pkt 17;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku i ogrodzenia, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 18) lokalizację reklam 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;
- 19) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
 - a) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 20) na obszarze Systemu Zieleni Miejskiej ogrodzenia realizuje się w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt (np. w przyziemiu z elementów ażurowych);
- 21) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 22) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą nowo wydzielonych działek budowlanych dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 23) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia

granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;

- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica klasy technicznej lokalnej D.W.7018.KD.L – ul. Stary Szlak, powiązana od wschodu poprzez ul. Przylesie z ul. Profesora Żuka;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	1
3.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	2
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 50 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
6.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych (50 m ² pow. użytkowej*)	1
7.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	10 łóżek	1
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
10.	Biblioteki, domy kultury	20 użytkowników jednocześnie	1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np.	5 korzystających	1

	siłownie, fitness)	jednocześnie	
13.	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	1 kort	4+1 na 15 widzów
14.	Korty tenisowe bez miejsc dla widzów	1 kort	4
15.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 korzystających jednocześnie	1
16.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1

* 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

b) dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	50 łóżek	1
3.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	50 m ² powierzchni sprzedaży	1
6.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych (50 m ² pow. użytkowej*)	1
7.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	50 łóżek	1
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
9.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	1
10.	Biblioteki, domy kultury	50 korzystających jednocześnie	1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m ² pow. użytkowej*	1
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	1
13.	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	nie określa się	
14.	Korty tenisowe bez miejsc dla widzów	nie określa się	
15.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 korzystających jednocześnie	1

16.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	1
-----	--------------	------------------------------------	---

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),

c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie dróg, tras rowerowych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;

2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 16;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

5) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (poza obszarem planu);

6) 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;

7) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (poza obszarem planu);

8) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową do rowów melioracyjnych i ciekę Chelszcząca (poza obszarem planu), po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach przeznaczonych pod

zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;

9) dopuszcza się do czasu realizacji:

a) sieci wodociągowej w ulicach, zasilanie w wodę z indywidualnych i lokalnych studni (pod warunkiem spełnienia wskaźników jakości wody pitnej),

b) kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

11) zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2;

12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i po za obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;

14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

15) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi;

17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;

18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;

19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;

20) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;

21) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;

- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 23) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.W.7001.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 50 %;
- 2) wzdłuż zachodniej granicy terenu wprowadza się zieleń o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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 0,02 do 0,6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu), do 9,5 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 8) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D lub z drogi wewnętrznej D.W.7027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7019.KD.D, D.W.7027.KDW oraz spoza obszaru planu.

§ 8. Teren elementarny D.W.7002.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym z możliwością całodobowego pobytu osób (np.: dom opieki),
 - b) sport i rekreacja,
 - c) usługi pensjonatowe,
 - d) gastronomia,
 - e) handel detaliczny,
 - f) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Chęlszczyca (poza granicami planu), zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu konserwacji;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do cieką Chęlszczyca (poza granicami planu) w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w odległości do 20,0 m od cieką Chęlszczyca (poza granicami planu) drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 8) nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków (o charakterze stałym) na poziom co najmniej 9,20 m n.p.m.

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: 20 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800m² (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);

- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących; dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkaniowego obiektu usługowego;
- 6) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) budynki mieszkaniowe i usługowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D, poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35 ; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 5,0 m od cieku Chelszcza (poza granicami planu);
- 11) w odległości do 1,5 m od zachodniego brzegu cieku Chelszcza (poza granicami planu) ustala się dostęp ogólny do cieku;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż terenu elementarnego D.W.7019.KD.D: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.7019.KD.D oraz spoza obszaru planu.

§ 9. Teren elementarny D.W.7003.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze naturalnym i parkowym (rekreacyjnym), wody powierzchniowe śródlądowe (sztuczne zbiorniki wodne).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90 %;
- 3) zakaz działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) nakazuje się zachowanie głównego rowu melioracyjnego (odwadniającego m.in. tereny rolnicze położone na zachód i północ od obszaru planu), drożności, właściwego stanu technicznego i kierunku odpływu wody;
- 5) wzdłuż ciek Chelszcząca (poza granicami planu) oraz rowu melioracyjnego nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru zieleni, na pozostałym obszarze (w sąsiedztwie sztucznych zbiorników wodnych) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze parkowym;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do ciek Chelszcząca (poza granicami planu) oraz rowu melioracyjnego, w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;
- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak np. obiekty architektury ogrodowej, obiekty służące rekreacji i utrzymaniu porządku, urządzenie ścieżek pieszych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie rekreacyjnego zagospodarowania terenu jak np.: wiaty, siedziska, zadaszenia, obudowane miejsca na ognisko, pomosty i platformy wędkarskie, kładki i mostki (nie ograniczające przepływy wody w rowie melioracyjnym), stawy z możliwością zmiany linii brzegowej, umocnienia brzegowe itp., z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się przegradzania głównego rowu melioracyjnego i realizacji przepustówo światła w przekroju wewnętrznym mniejszym od szerokości rowu na poziomie terenu; dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad rowem melioracyjnym, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach rowu, pod warunkiem nie naruszenia umocnień brzegowych i koryta rowu;
- 4) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu, realizację sztucznych zbiorników wodnych, grobli i sztucznych wysp;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu melioracyjnego i sztucznych zbiorników wodnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu kamień, faszyna, drewno;
- 6) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 5,0 m od ciek Chelszcząca (poza granicami planu) oraz w odległości do 3,0 m od głównego rowu melioracyjnego;
- 7) w odległości do 5,0 m od ciek Chelszcząca (po za granicami planu) ustala się dostęp ogólny do ciek; w odległości do 3,0 m od rowu melioracyjnego ustala się dostęp ogólny do rowu;
- 8) przy granicy z ulicą w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej reklamy wolnostojącej o wys. do 4.5 m, o treści związanej z prowadzoną

w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego działalnością; ustalenie nie ogranicza lokalizacji nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D lub z ulicy D.W.7018.KD.DL (ul. Stary Szlak) przez teren D.W.7005.MN,U;

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację głównego rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do głównego rowu melioracyjnego po podczyszczeniu.

§ 10. Teren elementarny D.W.7004.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) zakaz działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 3) pomiędzy budynkami wzdłuż terenu elementarnego D.W.7019.KD.D wprowadza się zieleń o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.W.7015.KPS (przepompownia ścieków sanitarnych) wprowadza się zieleń o charakterze izolacyjnym (zwarty zespół zieleni wielopiętrowej z udziałem gatunków zimozielonych).

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: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,04 do 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) działki przylegającej do rowu melioracyjnego w terenie elementarnym D.W.7003.ZP,WS: 1500 m²,
 - b) działki nie przylegającej do rowu melioracyjnego: 1000 m²,(przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);

- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 8) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D, poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia:
 - a) działki przylegającej do rowu melioracyjnego w terenie elementarnym D.W.7003.ZP,WS: 1500 m²,
 - b) działki nie przylegającej do rowu melioracyjnego: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż ulicy D.W.7019.KD.D: 24,0 m, wzdłuż drogi wewnętrznej D.W.7026.KDW: 8,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D zawarty w przedziale od 55° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D lub z drogi wewnętrznej D.W.7026.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7019.KD.D, D.W.7026.KDW, D.W.7003.ZP,WS.

§ 11. Teren elementarny D.W.7005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) usługi pensjonatowe,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej położonej:
 - a) w Systemie Zieleni Miejskiej: 65 %,

- b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 50%;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu ciek Chęlszczyca (po za granicami planu), zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do ciek w celu konserwacji;
- 4) zakaz działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do ciek Chęlszczyca (poza granicami planu) w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych,
 - c) kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem do budynku;
- 6) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w granicach działki drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3; na działkach przylegających do ciek Chęlszczyca lub terenu elementarnego D.W.7003.ZP,WS, nasadzeń dokonuje się:
 - a) pomiędzy budynkami wzdłuż ciek Chęlszczyca - w odległości co najmniej 5,0 m od ciek,
 - b) wzdłuż rowu melioracyjnego w terenie elementarnym D.W.7003.ZP,WS,
 - c) od strony sztucznych zbiorników wodnych w terenie elementarnym D.W.7003.ZP,WS;
- 7) nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków (o charakterze stałym) na poziom co najmniej 9,20 m n.p.m.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony drogi D.W.7018.KD.L, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej położonej:
 - a) w Systemie Zieleni Miejskiej: 25%,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m², (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 7) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących; dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkaniowego obiektu usługowego;
- 8) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 10) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 11) budynki mieszkaniowe i usługowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ul. Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L) oraz w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D (włącznie z zabudową działki narożnej, usytuowaną szczytem do ul. Stary Szlak), poza pierzejami ulic dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 12) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 1,5 m od ciekłu Chęlszcza (poza granicami planu);
- 13) w odległości do 1,5 m od zachodniego brzegu ciekłu Chęlszcza (poza granicami planu) ustala się dostęp ogólny do ciekłu;
- 14) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 4,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m; dopuszcza się zawężenie frontu działki dojazdowej do szerokości min. 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Stary Szlak (teren D.W.7018.KD.L) oraz ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak) lub D.W.7019.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7019.KD.D, D.W.7003.ZP,WS, D.W.7005.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 12. Teren elementarny D.W.7006.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej położonej:
 - a) w Systemie Zieleni Miejskiej: 65 %,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 55%;
- 3) na granicy terenu wzdłuż rowu melioracyjnego (poza granicami planu) nakazuje się nasadzenia zieleni wysokiej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 5) na terenach niezadrzewionych wzdłuż granicy planu, wprowadza się zieleń o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony drogi D.W.7024.KD.D, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej położonej:
 - a) w Systemie Zieleni Miejskiej: 25 %,
 - b) poza Systemem Zieleni Miejskiej: 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m², (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 7) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 9) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 10) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ul. Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L) oraz w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D (włącznie z zabudową działki narożnej, usytuowaną szczytem do ul. Stary Szlak), poza pierzejami ulic dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35 ; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 11) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m; dopuszcza się zawężenie frontu działki dojazdowej do 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Stary Szlak (D.W.7018.KD.L) oraz ulic w terenach: D.W.7019.KD.D i D.W.7020.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak), D.W.7019.KD.D lub D.W.7020.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7019.KD.D, D.W.7020.KD.D;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.

§ 13. Teren elementarny D.W.7007.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) na terenach niezadrzewionych wzdłuż granicy planu, wprowadza się zieleń o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m². (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);

- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 8) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L), poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 9) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym., zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 26,0 m; dopuszcza się zawężenie frontu działki dojazdowej do szerokości min. 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Stary Szlak (D.W.7018.KD.L) oraz ulic w terenach: D.W.7020.KD.D i D.W.7021.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak), D.W.7020.KD.D lub D.W.7021.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7020.KD.D, D.W.7021.KD.D;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN.

§ 14. Teren elementarny DW.7008.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.W.7021.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny D.W.7009.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) na terenach nie zadrzewionych wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.W.7022.KD.D oraz wzdłuż granicy planu, wprowadza się zieleń o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m². (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);

- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 8) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L), poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 9) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż ul. Stary Szlak (D.W.7018.KD.L) albo ulic w terenach elementarnych: D.W.7021.KD.D, D.W.7022.KD.D: 26,0 m; dopuszcza się zawężenie frontu działki dojazdowej do 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy ul. Stary Szlak (teren D.W.7018.KD.L) oraz ulic w terenach elementarnych: D.W.7021.KD.D, D.W.7022.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak), D.W.7021.KD.D lub D.W.7022.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7021.KD.D, D.W.7022.KD.D;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN.

§ 16. Teren elementarny D.W.7010.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 6) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m (ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 10) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak) lub D.W.7023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7023.KD.D.

§ 17. Teren elementarny D.W.7011.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 6) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 9) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L), poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35 ; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak), D.W.7023.KD.D lub D.W.7024.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7023.KD.D, D.W.7024.KD.D.

§ 18. Teren elementarny D.W.7012.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym z możliwością całodobowego pobytu osób (np.: dom opieki),
 - b) sport i rekreacja,
 - c) usługi pensjonatowe,
 - d) gastronomia,
 - e) handel detaliczny,
 - f) obsługa firm i klientów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m² (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 9) budynki kryje się dachami stromymi lub dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną w granicach działki działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 27,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7024.KD.D zawarty w przedziale od 70° do 90°;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7025.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.7024.KD.D lub D.W.7025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7024.KD.D, D.W.7025.KD.D.

§ 19. Teren elementarny D.W.7013.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) usługi pensjonatowe,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65%;
- 3) zakazu działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu ciekłu Chęlszczyca (poza granicami planu), zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do ciekłu w celu konserwacji;
- 5) na działkach przylegających do ciekłu Chęlszczyca (poza granicami planu) nakazuje się nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż ciekłu Chęlszczyca - w odległości co najmniej 5,0 m od ciekłu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do ciekłu Chęlszczyca (poza granicami planu) w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych,
 - c) kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem do budynku;
- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w granicach działki drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 8) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu; w obszarze zagrożonym powodzią i nie wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nakazuje się:
 - a) podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków o charakterze stałym ponad poziom wód powodziowych tj. co najmniej 9,50 m n.p.m.,

- b) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi;
- 9) na obszarze zagrożonym powodzią wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się:
 - a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmian ukształtowania terenu, ograniczających przepływ wód powodziowych, za wyjątkiem realizacji obiektów służących gospodarce wodnej, robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód cieku Chęlszczyca (np. realizacja umocnień brzegowych i związane z nimi podwyższenie terenu),
 - b) sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania brzegu.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) przylegającej do cieku Chęlszczyca: 20 %,
 - b) nieprzylegającej do cieku Chęlszczyca: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,03 do 0,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) przylegającej do terenu D.W.7018.KD.L: 1400 m²,
 - b) przylegającej do terenu D.W.7024.KD.D: 1000 m², z wyłączeniem przylegających również do terenu D.W.7018.KD.L albo cieku Chęlszczyca (poza granicami planu),
 - c) przylegającej do terenu D.W.7024.KD.D i cieku Chęlszczyca (poza granicami planu): 2000 m²,(przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 6) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 9) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 10) budynki mieszkaniowe i usługowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ul. Stary Szlak (teren elementarny D.W.7018.KD.L), poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 11) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 1,5 m od cieku Chęlszczyca (poza granicami planu);

12) w odległości do 1,5 m od zachodniego brzegu ciek Chelszcząca (poza granicami planu) ustala się dostęp ogólny do ciek;

13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż:

a) ul. Stary Szlak (D.W.7018.KD.L): 50,0 m,

b) ulicy w terenie D.W.7024.KD.D: 30,0 m, z wyłączeniem działki przylegającej do ciek Chelszcząca o minimalnej szerokości frontu: 6,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Stary Szlak (teren D.W.7018.KD.L) zawarty w przedziale od 85° do 90°, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7024.KD.D zawarty w przedziale od 70° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.W.7018.KD.L (ul. Stary Szlak) lub D.W.7024.KD.D;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7018.KD.L, D.W.7024.KD.D.

§ 20. Teren elementarny D.W.7014.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;

2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:

a) sport i rekreacja,

b) usługi pensjonatowe,

c) handel detaliczny,

d) obsługa firm i klientów.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;

3) część terenu położona na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu; na obszarze zagrożonym powodzią i nie wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nakazuje się:

- a) podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków o charakterze stałym ponad poziom wód powodziowych tj. co najmniej 9,20 m n.p.m.,
 - b) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
- a) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych
 - b) kolidujących z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej,
 - c) kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem do budynku;
- 6) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w granicach działki drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
(przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 9) budynki kryje się dachami stromymi lub dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki od ulicy albo drogi wewnętrznej: 26,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7024.KD.D, D.W.7025.KD.D i drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW zawarty w przedziale: od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.W.7024.KD.D, ulicy D.W.7025.KD.D lub drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7024.KD.D, D.W.7025.KD.D, D.W.7029.KDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.

§ 21. Teren elementarny D.W.7015.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego granicach terenu elementarnego: 50 %.

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

- 1) od strony terenów elementarnych: D.W.7003.ZP,WS i D.W.7019.KD.D, dopuszcza się ogrodzenie terenu wyłącznie z elementów naturalnych w formie ażurowej, umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych określających użytkowanie terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 22. Teren elementarny D.W.7016.US,Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona o charakterze naturalnym;
- 2) dopuszcza się realizację terenowych 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.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 3) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego (odwadniającego m.in. tereny leśne położone na zachód od obszaru planu), drożności, właściwego stanu technicznego i kierunku odpływu wody;
- 5) na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu, wzdłuż ciek Chęlszcza (poza granicami planu) wprowadza się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej:
 - a) wzdłuż ciek Chęlszcza w odległości do 5,0 m od ciek,
 - b) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.W.7028.MN,U, w odległości do 3,0 m od rowu melioracyjnego;
- 6) wzdłuż ciek Chęlszcza (poza granicami planu) oraz w odległości do 20,0 m od granicy lasu (poza granicami planu) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
- 7) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) niezbędnej wycinki w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych,
 - b) utrudniających dostęp do ciek Chęlszcza (poza granicami planu) oraz rowu melioracyjnego, w celu konserwacji;
- 8) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 9) część terenu położona na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych, za wyjątkiem robót związanych z regulacją rowu melioracyjnego i ciek Chęlszcza (poza obszarem planu) na podstawie przepisów prawa wodnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak np. obiekty architektury ogrodowej, obiekty służące rekreacji i utrzymaniu porządku;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie rekreacyjnego zagospodarowania terenu jak np.: wiaty, siedziska, zadaszenia, obudowane miejsca na ognisko, kładki i mostki (nie ograniczające przepływy wody w rowie melioracyjnym), stawy z możliwością zmiany linii brzegowej, umocnienia brzegowe itp., z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się kanalizacji i przegradzania rowu melioracyjnego oraz realizacji przepustów o świetle przekroju wewnętrznego mniejszym od szerokości rowu na poziomie terenu; dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad rowem melioracyjnym, umożliwiających

piesze połączenie terenów po obu stronach rowu, pod warunkiem nie naruszenia umocnień brzegowych i koryta rowu;

- 4) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu, realizację sztucznych zbiorników wodnych (retencyjnych), grobli i sztucznych wysp;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu melioracyjnego i sztucznych zbiorników wodnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu kamień, faszyna, drewno;
- 6) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 5,0 m od ciek Chęlszcza (poza granicami planu) oraz 3,0 m od rowu melioracyjnego;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, murowanych i z elementami murowanymi; ogrodzenia od strony terenu elementarnego D.W.7025.KD.D, ciek Chęlszcza, terenów leśnych oraz wewnętrzne, realizuje się wyłącznie z materiałów naturalnych w formie ażurowej do wysokości 1,50 m, umożliwiającej swobodną migrację zwierząt; ustalenie nie dotyczy ogrodzenia na granicy z terenem elementarnym D.W.7028.MN,U;
- 8) w odległości do 5,0 m od ciek Chęlszcza oraz od rowu melioracyjnego ustala się dostęp ogólny, na pozostałej części terenu elementarnego ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej, o wysokości do 5,5 m i o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 10) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.W.7025.KD.D;
- 2) 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 w terenie D.W.7025.KD.D;
- 2) odprowadzanie wód opadowych do rowu melioracyjnego i ciek Chęlszcza;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

§ 23. Teren elementarny D.W.7017.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0.30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się stację w formie kontenerowej;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.W.7024.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny D.W.7018.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wzdłuż północnej strony ulicy na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami w terenach elementarnych D.W.7021.KD.D i D.W.0722.KD.D organizowaną zieleń publiczną kształtuje się w formie szpaleru drzew;
- 2) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4. .

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się w ulicy trasę rowerową.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 25. Teren elementarny D.W.7019.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na odcinku przylegającym do granicy planu po północnej stronie ulicy wprowadza się zorganizowaną zieleń publiczną o znaczeniu wiatrochronnym (drzewa i krzewy z dużym udziałem gatunków zimozielonych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 2) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 3) nakazuje się przebudowę lub rozbudowę przepustu umożliwiającą swobodne przemieszczanie się drobnej fauny lądowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) przepust – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 26. Teren elementarny D.W.7020.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – z dopuszczeniem likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 27. Teren elementarny D.W.7021.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 6,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – z dopuszczeniem likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 28. Teren elementarny D.W.7022.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrójw granicach planu: fragment jezdni o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 3,4 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – z dopuszczeniem likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) stosuje się ustalenia 6 ust. 6, pkt 1.

§ 29. Teren elementarny D.W.7023.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 3) ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 30. Teren elementarny D.W.7024.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) nieprzelotowe odcinki ulicy zakończone placami do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 31. Teren elementarny D.W.7025.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) droga zakończona placem do zawracania;
- 4) nakazuje się realizację przepustu umożliwiającego swobodne przemieszczanie się drobnej fauny lądowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację przepustu nad rowem melioracyjnym.

§ 32. Teren elementarny D.W.7026.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) droga zakończona placem do zawracania;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

stosuje się ustalenia 6 ust. 6, pkt 1.

§ 33. Teren elementarny D.W.7027.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) droga zakończona placem do zawracania;

3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

stosuje się ustalenia 6 ust. 6, pkt 1.

§ 34. Teren elementarny D.W.7028.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) usługi pensjonatowe,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) część terenu położona na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu; na obszarze zagrożonym powodzią i nie wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nakazuje się:
 - a) podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków o charakterze stałym ponad poziom wód powodziowych tj. co najmniej 9,50 m n.p.m.,
 - b) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi;
- 4) na obszarze zagrożonym powodzią, wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się:
 - a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmian ukształtowania terenu, ograniczających przepływ wód powodziowych, za wyjątkiem realizacji obiektów służących gospodarce wodnej, robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód ciekłu Chęlszczaça (np. realizacja umocnień brzegowych i związane z nimi podwyższenie terenu),

- b) w odległości do 5,0 m od ciek - sadzenia drzew i krzewów wzdłuż ciek Chęlszcza (poza granicami planu), z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania brzegu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do ciek Chęlszcza (poza granicami planu) w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych,
 - c) kolidujących z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej,
 - d) kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem do budynku;
- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w granicach działki drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) przylegającej do ciek Chęlszcza: 20%,
 - b) nieprzylegającej do ciek Chęlszcza: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) przylegającej do ciek Chęlszcza: 2000 m²,
 - b) nieprzylegającej do ciek Chęlszcza: 1100 m²,(przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 9) budynki kryje się dachami stromymi lub dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35 ; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 1,5 m od ciek Chęlszcza (poza granicami planu);

11) w odległości do 1,5 m od zachodniego brzegu ciek Chęlszczyca (poza granicami planu) ustala się dostęp ogólny do ciek;

12) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) przylegającej do ciek Chęlszczyca: 2000 m²,
- b) nieprzylegającej do ciek Chęlszczyca: 1100 m²,

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7025.KD.D lub drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW zawarty w przedziale: od 75° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z: ulicy D.W.7024.KD.D, ulicy D.W.7025.KD.D lub drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.7024.KD.D, D.W.7025.KD.D, D.W.7029.KDW.

§ 35. Teren elementarny D.W.7029.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodnika);
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

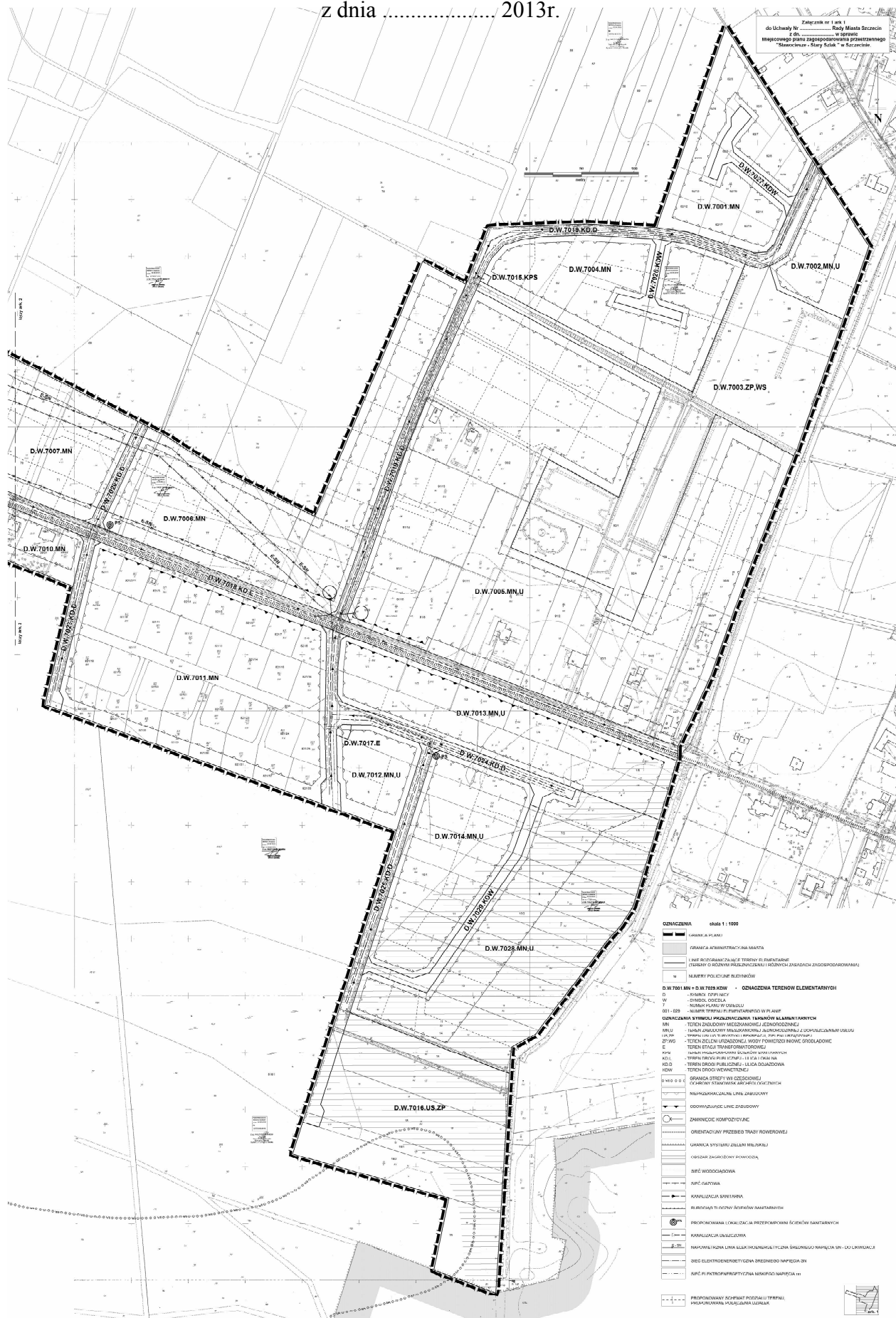
**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.**

§ 36. 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 terenów objętych niniejszym planem.

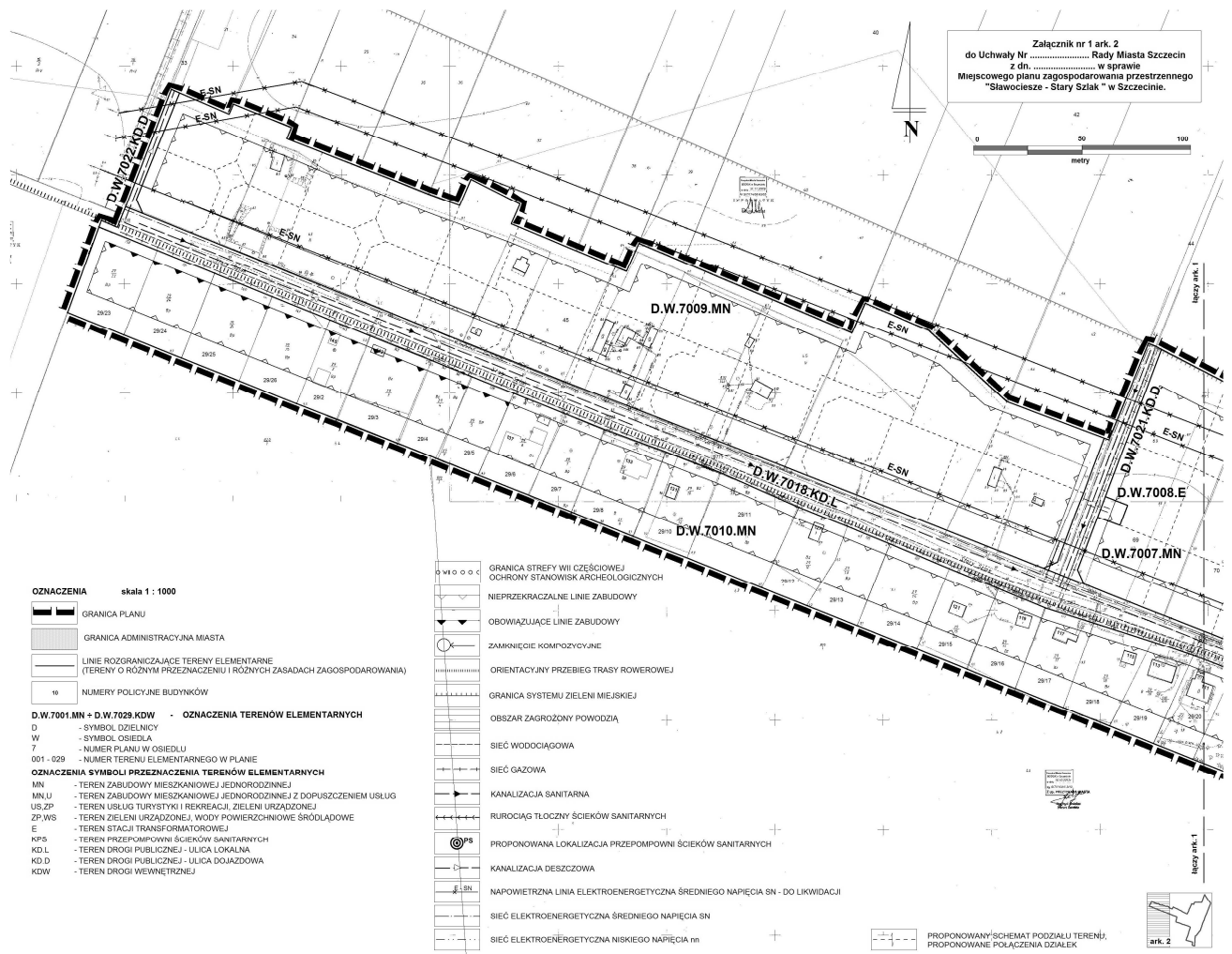
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 2013r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2013r.



OZNACZENIA skala 1 : 1000

- GRANICA PLANU
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE (TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
 - NUMERY POLICYJNE BUDYNKÓW
- D.W.7001.MN + D.W.7029.KDW - OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- D - SYMBOL DZIELNICY
 - W - SYMBOL OSIEDLA
 - 7 - NUMER PLANU W OSIEDLU
 - 001 - 029 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
- OZNACZENIA SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN.U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - US.ZP - TEREN USŁUGI TURYSTYKI I REKREACJI, ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZP.WS - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
 - E - TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
 - KPS - TEREN PRZEPROWODÓW ŚCIEKÓW SANITARNYCH
 - KD.L - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
 - KD.D - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
 - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

- GRANICA STREFY WII CZEŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ZAMINIĘCIE KOMPOZYCYJNE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG TRASY ROWEROWEJ
- GRANICA SYSTEMU ZIELENI MIEJSKIEJ
- OBSZAR ZAGROŹONY POWODZIĄ
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ GAZOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPROMIOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- NAPIEWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN - DO LIKWIDACJI
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

PROPONOWANY SCHEMAT PODZIAŁU TERENU, PROPONOWANE POŁĄCZENIA DZIAŁEK



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.W.7019.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2	D.W.7020.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3	D.W.7021.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.
4	D.W.7022.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa kanalizacji deszczowej.
5	D.W.7023.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

6	D.W.7024.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
7	D.W.7025.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustu na rowie melioracyjnym.
8	D.W.7018.KD.L	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
9	D.W.7006.MN	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.
10	D.W.7014.MN,U	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.
11	D.W.7015.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 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 tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 40 poz. 227, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018, Nr 152 poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz.1498, Nr 249 poz. 1657; zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 63 poz. 322, Nr 94 poz. 551, Nr 99 poz. 569, Nr 122 poz. 695, Nr 152 poz. 897, Nr 178 poz. 1060, Nr 224 poz. 1341; zm. z 2012 r. poz. 460, poz. 951, poz. 1342, poz. 1513; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 139, poz. 165), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726, zm. z 2011 r. Nr 185 poz. 1092, Nr 201 poz. 1183, Nr 234 poz. 1386, Nr 240 poz. 1429, Nr 291 poz. 1707; zm. z 2012 r. poz. 1456, poz. 1530, poz. 1548) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 19 lipca 2013 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustawowym terminie do dnia 5 sierpnia 2013 r. trzy uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 19 sierpnia 2013 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. . Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca ustaleń planu (w granicach fragmentu działki 45 obręb 4217) umożliwiających:

- 1) dotychczasowe zagospodarowanie (rekreacyjno – wypoczynkowe),
- 2) bezprzetargowe nabycie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionego terenu,
- 3) zakaz podziałów zaproponowanych w planie na czas obowiązującej umowy dzierżawy,
- 4) zakaz zbywania (w całości bądź w części) przedmiotowej działki.

Uwaga uwzględniona częściowo , w zakresie dotyczącym pkt 1 – poprzez utrzymanie zapisu dla terenu elementarnego D.W.7009.MN, zgodnie z ustaleniami w § 15 ust. 3 pkt 9, cyt. „do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym”. Ustalenia planu umożliwiają spełnienie postulowanego „pozostawienia” dzierżawionego terenu bez zmiany funkcji do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy. Docelowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z dyspozycjami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), gdzie przedmiotowa działka znajduje się w obszarze jednostki planistycznej D.W.04 o dominującej funkcji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Problematyka pozostałych punktów uwagi nie mieści się w określonym ustawowo zakresie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwaga dotycząca ustaleń planu (w granicach działki 45 obręb 4217) umożliwiających pozostawienie i utrwalenie („ujęcie”) w obecnie funkcjonującym zarysie dzierżawionego terenu, zgodnie z umową dzierżawy zawartą na okres 25 lat.

Uwaga uwzględniona częściowo, w zakresie dotyczącym umożliwienia tymczasowego użytkowania terenu do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy 25 lat – poprzez utrzymanie zapisu dla terenu elementarnego D.W.7009.MN w § 15 ust. 3 pkt 9 cyt. „do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalsze funkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym”.

Docelowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z dyspozycjami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), gdzie przedmiotowa działka znajduje się w obszarze jednostki planistycznej D.W.04 o dominującej funkcji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dzierżawa czasowa gruntu niezabudowanego nie uprawnia dzierżawcy do ograniczania prawnemu właścicielowi możliwości dokonania geodezyjnego podziału gruntu, związanego z jego docelowym przeznaczeniem a nie z kontynuowaną dzierżawą. Plan nie wyznacza granic nowo wydzielonych działek budowlanych a jedynie ustala ich minimalną powierzchnię, maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Umowa dzierżawy dotyczy obszaru o pow. 1075 m², podczas gdy ustalona w terenie elementarnym D.W.7009.MN minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 900 m² - co nie wyklucza wydzielienia działki budowlanej zgodnie z granicami dzierżawy. Problematyka uwagi w części dotyczącej planistycznego utrwalenia granic dzierżawionego terenu nie mieści się w określonym ustawowo zakresie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwaga dotycząca zmiany ustaleń planu w terenie elementarnym D.W.7010.MN: zmniejszenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej z planowanego 25% na 10 %, zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy z planowanej 9,5 m na 8,5 m do kalenicy (ww. ograniczenia mają głównie przeciwdziałać zacienieniu posesji wnioskodawców) oraz skutków wpływu na środowisko realizacji nowej zabudowy w pierzei ul. Stary Szlak (w tym na istniejącą drzewostan).

Uwaga nieuwzględniona. Nowy plan miejscowy nie narusza dyspozycji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), gdzie przedmiotowy teren jest objęty jednostką planistyczną D.W.04 o dominującej funkcji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a zasady zabudowy dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu stromym). Ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m (ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu) została przyjęta na podstawie form i gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Stary Szlak - jako charakterystyczna. Ustalony w planie maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%, uwzględnia istniejącą zabudowę przy ul. Stary Szlak 137 (o udziale ponad 24%) oraz warunki zabudowy wydane w licznych decyzjach administracyjnych dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej przy ul. Stary Szlak.

Wnioskowane znaczne ograniczenie udziału powierzchni zabudowy w połączeniu z obniżeniem limitu wysokości budynków na istniejących działkach budowlanych znacznie mniejszych niż posesja składających uwagę - uniemożliwiłoby realizację racjonalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ewentualną rozbudowę budynków. Obowiązujące przepisy prawa nie narzucają tak znacznych ograniczeń ze względu na warunki nasłonecznienia terenu, ustawowe przepisy w zakresie

nasłonecznienia budynków obowiązują w postępowaniu realizacyjnym. Ze względu na fakt, że teren elementarny D.W.7010.MN od strony południowej graniczy z lasami Nadleśnictwa Kliniska, odsunięto obszar potencjalnej zabudowy na odległość 12 m od ściany lasu (ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy), z uwagi na ochronę środowiska i „leśnego” charakteru terenu plan nakazuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, a dopuszczona wycinka pojedynczych drzew kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego lub niezbędnego dojazdu wymaga ekwiwalentnej rekompensaty w postaci jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych. Projekt planu w przedmiotowym miejscu oparto na założeniu ponownej zabudowy dawnych parceli budowlanych, zabudowanych przed 1945 r.

Uzasadnienie

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie

Do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XI/226/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. Plan „Sławociesz – Stary Szlak” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze Miasta Szczecin, które umożliwi racjonalne inwestowanie na przedmiotowym obszarze i uprosi postępowanie administracyjne.

Plan zajmuje obszar o powierzchni ok. 40,74 ha położony w dzielnicy Prawobrzeże, obejmując południowo-zachodnią część Osiedla Wielgowo – Sławociesz – Zduńowo, po obu stronach ul. Stary Szlak. Ograniczony jest od północy terenami rolniczymi na południe od linii kolejowej relacji Szczecin – Poznań, od wschodu brzegiem cieków Chełszcząca, od południa granicą terenów leśnych (lasy nadleśnictwa Kliniska), od zachodu drogą leśną i polną na zakończeniu terenów mieszkaniowych przy ul. Stary Szlak.

Plan obejmuje tereny podmiejskie, gdzie rozpoczął się proces przekształcania terenów porolnych na mieszkaniowe. Część terenów posiada charakter rekreacyjno – wypoczynkowy, stanowiąc wieloletnie dzierżawy gruntów komunalnych, a niewielki fragment stanowią jeszcze uprawy rolne.

Rzeźba terenu w granicach planu charakteryzuje się bardzo małym zróżnicowaniem wysokościowym, niewielki południowy fragment przylegający do cieków Chełszcząca stanowi obszar zagrożony powodzią. Na obszarze planu nie występują cenne siedliska przyrodnicze ani unikatowe w skali miasta gatunki roślin i zwierząt.

Struktura własności gruntów w granicach planu jest zróżnicowana: ok. 64% pow. terenów stanowi własność prywatną lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób prywatnych, ok. 35 % pow. terenów jest własnością Miasta, reszta stanowi własność Skarbu Państwa.

Poza terenami już zabudowanymi, gdzie plan ma charakter porządkowy, tereny niezainwestowane plan przewiduje głównie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (m.in. zgodnie z wnioskami wieloletnich dzierżawców o przekształcenie terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej i umożliwienie wykupu dzierżawionych gruntów z możliwością realizacji domów mieszkalnych).

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) ustalenie spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze planu w dostosowaniu do wymagań kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) przeznaczenie terenów na cele nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w formie wbudowanej, dobudowanej do budynków mieszkaniowych lub jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym,
- 3) dopuszczenie tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami planu,
- 4) przeznaczenie terenów nieprzydatnych pod zabudowę na cele usług sportu i zieleni urządzonej o charakterze parkowym z dopuszczeniem obiektów małej architektury,

- 5) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej – układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich (w tym doprecyzowanie linii rozgraniczających ulic) oraz ustalenie zasad obsługi technicznej terenów,
- 6) na obszarze zagrożonym powodzią ustalenie spójnych zasad ochrony przeciwpowodziowej.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewni istniejąca ulica lokalna Stary Szlak powiązana od wschodu poprzez ul. Przylesie z ul. Profesora Żuka oraz projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.

Obsługa inżynierska obszaru objętego planem zostanie zapewniona poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę z nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (poza obszarem planu),
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (poza obszarem planu),
- 3) odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową do rowów melioracyjnych i cieków Chęlszczyca (poza obszarem planu), po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i po za obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Na potrzeby planu została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak”. W prognozie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, cele ochrony i przewidywany brak znaczącego oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów oraz przy określaniu szczegółowych rozstrzygnięć związanych z ich zagospodarowaniem, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu na większości obszaru planu będzie oddziaływała umiarkowanie na stan środowiska przyrodniczego.

Ustalenia planu zostały skorelowane z graniczącym od wschodu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo” ze zmianami wprowadzonymi planem „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 2”.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 28.06.2013 r. do 19.07.2013 r. W dniu 08.07.2013 r.,

w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

W ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, które dotyczyły głównie wpływu ustaleń planu: na kontynuację długoterminowych dzierżaw gruntów komunalnych na cele rekreacji oraz na warunki zamieszkania w granicach zabudowanych posesji mieszkaniowych jednorodzinnych przy ul. Stary Szlak – w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych.

Uwzględnione częściowo zostały uwagi dotyczące umożliwienia kontynuacji dotychczasowego tymczasowego zagospodarowania terenu (rekreacyjno – wypoczynkowego) do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy – w części odnoszącej się do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W terenie elementarnym D.W.7009.MN utrzymano zapis w § 15 ust. 3 pkt 9 cyt. „do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dalszefunkcjonowanie tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym”. Uwagi w części odnoszącej się do: bezprzetargowego nabycia prawa użytkowania wieczystego dzierżawionego terenu, zakazu podziałów zaproponowanych w planie na czas obowiązującej umowy dzierżawy oraz zakazu zbywaniadzierżawionych gruntów nie mogły zostać rozpatrzone w procedurze planu miejscowego.

Nieuwzględniona została uwaga dotycząca zmniejszenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej z planowanego 25% na 10% oraz zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy z planowanej 9,5 m na 8,5 m do kalenicy. Wnioskowane ograniczenie powierzchni oraz wysokości zabudowy uniemożliwiłoby realizację racjonalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ewentualną rozbudowę budynków - na istniejących działkach budowlanych, znacznie mniejszych niż posesja składających uwagę. Ustalony w planie maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej uwzględnia istniejącą zabudowę przy ul. Stary Szlak 137 (o udziale ponad 24%) oraz warunki zabudowy wydane w licznych decyzjach administracyjnych dla nowej zabudowy w granicach terenu D.W.7010.MN.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą dotyczyły wyłącznie wyłączeń na inwestycje celu publicznego (komunikację drogową i przepompownię ścieków sanitarnych). Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Prezydent Miasta Szczecin stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin będących wyrazem polityki przestrzennej gminy.