

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” 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 XLVI/1156/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 51,76 ha ograniczony:

- 1) od północy – ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) od wschodu – trasą projektowanego przebiegu szybkiego tramwaju;
- 3) od południa – terenami kolejowymi (linią kolejową relacji Szczecin Główny – Stargard Szczeciński).

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.Z.5001.MW,U | pow. | 2,71 ha |
| 2)  | D.Z.5002.UO   | pow. | 2,31 ha |
| 3)  | D.Z.5003.U    | pow. | 0,09 ha |
| 4)  | D.Z.5004.MN,U | pow. | 1,28 ha |
| 5)  | D.Z.5005.U,MN | pow. | 0,11 ha |
| 6)  | D.Z.5006.MN,U | pow. | 0,04 ha |
| 7)  | D.Z.5007.MW,U | pow. | 2,43 ha |
| 8)  | D.Z.5008.MN,U | pow. | 1,13 ha |
| 9)  | D.Z.5009.MN,U | pow. | 0,30 ha |
| 10) | D.Z.5010.U,MN | pow. | 0,23 ha |
| 11) | D.Z.5011.MN,U | pow. | 0,20 ha |
| 12) | D.Z.5012.U    | pow. | 1,28 ha |
| 13) | D.Z.5013.MW,U | pow. | 1,72 ha |

|     |                  |      |         |
|-----|------------------|------|---------|
| 14) | D.Z.5014.UK,ZP   | pow. | 0,33 ha |
| 15) | D.Z.5015.MW,U    | pow. | 4,13 ha |
| 16) | D.Z.5016.MW,U    | pow. | 0,81 ha |
| 17) | D.Z.5017.MW,U    | pow. | 1,60 ha |
| 18) | D.Z.5018.U,MN    | pow. | 1,17 ha |
| 19) | D.Z.5019.MW,U    | pow. | 0,22 ha |
| 20) | D.Z.5020.MW,U    | pow. | 0,16 ha |
| 21) | D.Z.5021.U,KS,ZP | pow. | 0,50 ha |
| 22) | D.Z.5022.GE      | pow. | 0,10 ha |
| 23) | D.Z.5023.KG,KS   | pow. | 0,89 ha |
| 24) | D.Z.5024.MN,U    | pow. | 0,45 ha |
| 25) | D.Z.5025.MN,U    | pow. | 2,64 ha |
| 26) | D.Z.5026.ZP      | pow. | 0,27 ha |
| 27) | D.Z.5027.MN,U    | pow. | 0,28 ha |
| 28) | D.Z.5028.ZP,WS   | pow. | 0,92 ha |
| 29) | D.Z.5029.MN,U    | pow. | 0,72 ha |
| 30) | D.Z.5030.U,MN    | pow. | 0,41 ha |
| 31) | D.Z.5031.KSP,U   | pow. | 0,24 ha |
| 32) | D.Z.5032.ZP      | pow. | 0,18 ha |
| 33) | D.Z.5033.MN,U    | pow. | 0,28 ha |
| 34) | D.Z.5034.MN,U    | pow. | 0,52 ha |
| 35) | D.Z.5035.UO      | pow. | 0,69 ha |
| 36) | D.Z.5036.U,MN    | pow. | 0,25 ha |
| 37) | D.Z.5037.MN,U    | pow. | 0,62 ha |
| 38) | D.Z.5038.ZI      | pow. | 0,33 ha |
| 39) | D.Z.5039.U       | pow. | 1,57 ha |
| 40) | D.Z.5040.MN,U    | pow. | 0,82 ha |
| 41) | D.Z.5041.MN,U    | pow. | 1,29 ha |
| 42) | D.Z.5042.MW,U    | pow. | 0,13 ha |
| 43) | D.Z.5043.U       | pow. | 0,18 ha |
| 44) | D.Z.5044.MN,U    | pow. | 0,84 ha |
| 45) | D.Z.5045.MN,U    | pow. | 0,06 ha |
| 46) | D.Z.5046.U       | pow. | 1,56 ha |
| 47) | D.Z.5047.MW,U    | pow. | 0,06 ha |
| 48) | D.Z.5048.MW,U    | pow. | 1,45 ha |
| 50) | D.Z.5050.KD.Z    | pow. | 2,09 ha |
| 51) | D.Z.5051.KD.L    | pow. | 0,83 ha |
| 52) | D.Z.5052.KD.D    | pow. | 0,09 ha |
| 53) | D.Z.5053.KD.D    | pow. | 0,15 ha |
| 54) | D.Z.5054.KD.D    | pow. | 0,20 ha |
| 55) | D.Z.5055.KD.D    | pow. | 0,10 ha |

|     |               |      |          |
|-----|---------------|------|----------|
| 56) | D.Z.5056.KD.D | pow. | 0,41 ha  |
| 57) | D.Z.5057.KD.D | pow. | 0,47 ha  |
| 58) | D.Z.5058.KD.D | pow. | 0,33 ha  |
| 59) | D.Z.5059.KD.D | pow. | 0,13 ha  |
| 60) | D.Z.5060.KD.D | pow. | 0,42 ha  |
| 61) | D.Z.5061.KD.D | pow. | 0,30 ha  |
| 62) | D.Z.5062.KD.D | pow. | 0,43 ha  |
| 63) | D.Z.5063.KD.D | pow. | 0,30 ha  |
| 64) | D.Z.5064.KD.D | pow. | 0,33 ha  |
| 65) | D.Z.5065.KD.D | pow. | 0,43 ha  |
| 66) | D.Z.5066.KD.D | pow. | 0,21 ha  |
| 67) | D.Z.5067.KD.D | pow. | 0,19 ha  |
| 68) | D.Z.5068.KDW  | pow. | 0,03 ha  |
| 69) | D.Z.5069.KDW  | pow. | 0,05 ha  |
| 70) | D.Z.5070.KP   | pow. | 0,09 ha  |
| 71) | D.Z.5071.KK   | pow. | 0,12 ha  |
| 72) | D.Z.5072.KK   | pow. | 0,07 ha  |
| 73) | D.Z.5073.E    | pow. | 0,01 ha  |
| 74) | D.Z.5074.KPS  | pow. | 0,003 ha |
| 75) | D.Z.5075.Z,U  | pow. | 0,84 ha  |
| 76) | D.Z.5076.KS,U | pow. | 0,19 ha  |
| 77) | D.Z.5077.ZI   | pow. | 0,69 ha  |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) wraz z usługami, tereny zabudowy usługowej, w tym handlu i oświaty, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów i zespołów garażowych, tereny infrastruktury technicznej, w tym tereny komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej i kolejowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (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: Z (osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 5;
- 4) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 077;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
  - e) UK,ZP - teren zabudowy usługowej kultu religijnego, zieleni urządzonej,
  - f) UO - teren zabudowy usługowej oświaty,
  - g) U,KS,ZP - teren zabudowy usługowej, parkingu i zieleni urządzonej,
  - h) KSP,U - teren stacji paliw płynnych z obiektami usług towarzyszących, zabudowa usługowa,
  - i) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - j) ZP,WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - k) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
  - l) Z,U - teren zieleni z dopuszczeniem usług,
  - m) KG,KS - teren zespołu garażowego i parkingu,
  - n) KS,U - teren parkingu z dopuszczeniem usług,
  - o) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
  - p) E - teren stacji transformatorowej,
  - q) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
  - r) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - s) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - t) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - u) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - v) KP - teren ciągu pieszego,
  - w) KK - teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego.

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 inżynieryjne.

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 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 4) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu itp.;
- 5) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne 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) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 8) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;

- 9) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 10) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby terenu, w tym nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,5 m;
- 11) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 12) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowlę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznaczają się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleni, place zabaw itp.;
- 18) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane,

werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, 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;

- 19) **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 m<sup>2</sup>;
- 20) **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 m<sup>2</sup>;
- 21) **słup ogłoszeniowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 400 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 22) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 23) **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;
- 24) **szyld** - tablica lub urządzenie, o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 25) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 26) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 27) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (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 wysokości 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
  - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleźja, 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, dagleźji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 28) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 29) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 30) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
  - a) powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) powyżej 400 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu D.Z.5012.U;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych, z wyłączeniem terenu D.Z.5031.KSP,U;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) w granicach terenów usługowych (U, U,MN) i zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U), usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej lokalizuje się wyłącznie poza zasięgiem oddziaływania uciążliwości od komunikacji drogowej lub kolejowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**



- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych m.in. poprzez:
  - a) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, zgodnie z pkt 4,
  - b) stosowanie w nasadzeniach rodzimych gatunków roślin, zgodnie z warunkami mikrosiedliskowymi (np. lipa drobnolistna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi,
  - d) uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna), D.Z.5061.KD.D (ul. Jaracza), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), z zastrzeżeniem pkt 5,
  - e) ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) część obszaru planu sąsiaduje ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów w granicach planu obowiązuje:
  - a) zakaz pogarszania stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - b) zakaz pogarszania integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony Natura 2000, m.in. ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk „Dolna Odra” PLH320037 i z obszarem specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, zakazuje się:
  - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
  - b) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z 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) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - e) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 5) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
  - a) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,

- b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 6) na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jednorazowo jego pomniejszenie o nie więcej niż 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 7) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 8) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 8,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonej na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 9) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi w zasięgu uciążliwości od ulic D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) oraz linii kolejowej (poza obszarem planu) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa komunikacji drogowej i kolejowej, zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ochrona przed hałasem na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej winna być realizowana środkami technicznymi z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 10) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN), w zależności od rodzaju usług, budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych;
- 11) zakazuje się 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;
- 12) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 13) 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;
- 14) 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) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu, działania inwestycyjne dostosowuje się do zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy, zieleni i innych elementów historycznego zagospodarowania terenu oraz nawiązuje się formą nowych budynków do kompozycji obiektów o wartościach historycznych, poprzez m.in.:

- a) zachowanie historycznego układu i przekroju ul. Stefana Jaracza,
  - b) krycie nowych budynków lokalizowanych w pierzejach ulic: Stefana Jaracza, Młodzieży Polskiej i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, mansardowe) z zastosowaniem ceramicznego pokrycia,
  - c) sytuowanie nowych budynków zgodnie z historyczną linią zabudowy i w odległościach wyznaczonych przez historyczne szerokości frontów działek,
  - d) dostosowanie w maksymalnym stopniu nowego zainwestowania do historycznego krajobrazu kulturowego oraz eliminacja elementów dysharmonizujących,
  - e) utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych przedogródków,
  - f) ujednoczenie wysokości ogrodzeń od strony ulic oraz stosowanie ogrodzeń ażurowych, nawiązujących do form historycznych – z przęsłami stalowymi lub drewnianymi, rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na niskim cokole;
- 2) ustala się ochronę budynków o wartościach historycznych, w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:
- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady historycznych podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów), z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej oraz elewacji bocznych budynku w odległości nie mniejszej niż 1/2 długości bocznej ściany mierząc od frontu budynku (z wyraźnym wyodrębnieniem nowej części, niższej od pierwotnej bryły budynku), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi lub poprzez realizację lukarn, wycofanych względem elewacji, pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy do kompozycji budynku oraz ograniczenia ich szerokości do maksimum 1/3 długości dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych pod warunkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego i faktury tynku oraz realizowania ocieplenia na całej płaszczyźnie elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - e) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania historycznego podziału pola okiennego,
  - f) nakazuje się zachowanie rodzaju materiału historycznego pokrycia dachu (dachówka); w przypadku konieczności remontu pokrycia dachu stromego nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej,
  - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji wzorowanej na historycznej (na podstawie badań konserwatorskich kolorystyki pierwotnej) w oparciu o projekt wspólny dla całego budynku,
  - h) dopuszcza się oznakowanie prowadzonej działalności wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji;

ochrona budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych budynków o wartościach historycznych, znajdujących się w pasie drogowym ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) lub ul. Walecznych (w terenie elementarnym D.Z.5050.KD.Z), obowiązuje do czasu przebudowy ulicy;

- 3) 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 budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 4) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN), dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do obiektu usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny (z usługami lub bez usług) na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 5) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość obiektów technicznych wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 6) cały obszar planu pozostaje w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska, w której zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje stała bezwzględna dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych nie przekraczająca rzędnej 46,0 m n.p.m., określona w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;
- 7) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, a w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze (w tym wysokich obiektów technicznych jak np. kominy, wieże, maszty, anteny, słupy oświetleniowe);
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej albo terenie elementarnym, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi); obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i parterze (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 10) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej;

- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy oraz elementy wsparte na słupach – do 1,5 m,
  - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 12) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) reklam wolno stojących;
- 13) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), w granicach obszarów zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 14) z obszarów zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy wyłącza się obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, gdzie obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 15) zakazuje się zabudowy kubaturowej po obu stronach wzdłuż:
- a) kolektorów kanalizacyjnych - w odległości mniejszej niż 5,0 m,
  - b) magistrali wodociągowych - w odległości mniejszej niż 8,0 m;
- 16) 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 mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 17) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku bez prawa powiększania powierzchni zabudowy na działce;
- 18) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami planu,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, urządzenia zabaw dla dzieci) lub na czas trwania imprez okolicznościowych,
  - c) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji (również dla innych działek budowlanych) oraz zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,

- d) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem usytuowania do istniejącego zagospodarowania terenu oraz dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów tymczasowych do stylistyki otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam:
- a) wolno stojących w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz przesłaniających obiekty o wartościach historycznych, z wyjątkiem terenu elementarnego D.Z.5031.KSP,U,
  - b) wbudowanych na obiektach o wartościach historycznych,
  - c) wbudowanych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
  - d) wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U),
  - e) w terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej (ZP, ZP,WS i ZI),
  - f) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych poprzez emisję pulsującego światła,
  - g) wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew oraz w pasach rozdzielających jezdnie,
  - h) mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych elementach zainwestowania miejskiego,
  - i) mocowanych na wiadukcie kolejowym;
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 21) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych wyłącznie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem pkt 20 lit. b, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>, zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter działalności prowadzonej na nieruchomości, na której reklama jest umieszczona;
- 22) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 23) 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;
- 24) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów

zainwestowania miejskiego, takich jak: budki telefoniczne, kioski i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, poidelka, stojaki na rowery, parkomaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:

- a) dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów do otaczającej zabudowy,
  - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 25) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lico budynku, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 26) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne w budowlany się w budynki lub zespoły garaży lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym;
- 27) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych;
- 28) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 29) 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 scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne; dla terenów, w których ustalenia szczegółowe nie określają parametrów w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej lub kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
  - a) przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej,
  - b) dopuszcza się odstępstwo o  $+5^{\circ}/-5^{\circ}$  od ustalonego kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających 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 zapewniać będą ulice: ulica D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych) oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, wynikającej z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – dla terenów elementarnych D.Z.5001.MW,U, D.Z.5002.UO, D.Z.5003.U, D.Z.5004.MN,U, D.Z.5005.U,MN, D.Z.5006.MN,U, D.Z.5007.MW,U, D.Z.5008.MN,U, D.Z.5009.MN,U, D.Z.5010.U,MN, D.Z.5011.MN,U, D.Z.5012.U, D.Z.5013.MW,U, D.Z.5014.UK, D.Z.5015.MW,U, D.Z.5016.MW,U, D.Z.5017.MW,U, D.Z.5018.U,MN, D.Z.5019.MW,U, D.Z.5020.MW,U, D.Z.5075.Z,U:

| L.p. | Obiekt lub teren                             | Jednostka obliczeniowa             | Wskaźnik liczby miejsc postojowych          |
|------|--|------------------------------------|---|
| 1    | 2  | 3                                  | 4   |
| 1.   | Budynki mieszkalne jednorodzinne             | 1 mieszkanie                       | min. 1                                      |
| 2.   | Budynki mieszkalne wielorodzinne             | 1 mieszkanie                       | min. 0,5<br>max. 1                          |
| 3.   | Hotele, pensjonaty                           | 10 łóżek                           | min. 2,5<br>max. 4                          |
| 4.   | Szkoły podstawowe i gimnazja                 | 1 sala dydaktyczna                 | max. 1                                      |
| 5.   | Obiekty dydaktyczne                          | 4 miejsca dydaktyczne              | max. 1                                      |
| 6.   | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | 25 dzieci                          | max. 2                                      |
| 7.   | Kościoły, kaplice                            | 20 miejsc siedzących               | max. 1                                      |
| 8.   | Domy kultury                                 | 100 użytkowników                   | min. 1<br>max. 3                            |
| 9.   | Obiekty wystawowe, galerie itp.              | 50 użytkowników jednocześnie       | min. 5, max. 10<br>+ min. 1 mp dla autokaru |
| 10.  | Biblioteki                                   | 20 użytkowników jednocześnie       | max. 1                                      |
| 11.  | Szpitala, kliniki                            | 10 łóżek                           | min. 2<br>max. 5                            |
| 12.  | Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria | 1 gabinet                          | min. 1<br>max. 2                            |
| 13.  | Placówki opiekuńczo-wychowawcze              | 5 zatrudnionych                    | max. 1                                      |
| 14.  | Biura, urzędy, poczty, banki                 | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | min. 1<br>max. 3                            |



|     |   |  |                    |
|-----|---|--|--------------------|
| 15. | Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                  | 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży | min. 1<br>max. 2,5 |
| 16. | Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim                                 | 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej | min. 1<br>max. 2   |
| 17. | Obiekty ekspozycyjno-handlowe   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*       | max. 1             |
| 18. | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 10 miejsc konsumpcyjnych                 | min. 1<br>max. 2   |
| 19. | Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)                               | 10 korzystających                        | min. 1<br>max. 3   |
| 20. | Inne obiekty rekreacyjno-sportowe   | 5 użytkowników                           | max. 1             |
| 21. | Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)  | 10 użytkowników                          | min. 1<br>max. 2   |
| 22. | Usługi różne  | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*       | min. 1<br>max. 2   |

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – dla pozostałych terenów elementarnych:

| L.p. | Obiekt lub teren                             | Jednostka obliczeniowa            | Wskaźnik liczby miejsc postojowych  |
|------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1    | 2  | 3                                 | 4                                   |
| 1.   | Budynki mieszkalne jednorodzinne             | 1 mieszkanie                      | min. 2                              |
| 2.   | Budynki mieszkalne wielorodzinne             | 1 mieszkanie                      | min. 1                              |
| 3.   | Hotele, pensjonaty                           | 4 łóżka                           | min. 1                              |
| 4.   | Szkoły podstawowe i gimnazja                 | 1 sala dydaktyczna                | min. 1                              |
| 5.   | Obiekty dydaktyczne                          | 4 miejsca dydaktyczne             | min. 1                              |
| 6.   | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | 25 dzieci                         | min. 2                              |
| 7.   | Kościóły, kaplice                            | 10 miejsc siedzących              | min. 1                              |
| 8.   | Domy kultury                                 | 20 użytkowników                   | min. 1                              |
| 9.   | Obiekty wystawowe, galerie itp.              | 100 użytkowników jednocześnie     | min. 25 + min. 4 m.p. dla autokarów |
| 10.  | Biblioteki                                   | 20 użytkowników jednocześnie      | min. 1                              |
| 11.  | Szpitala, kliniki                            | 5 łóżek                           | min. 2                              |
| 12.  | Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria | 1 gabinet                         | min. 2                              |
| 13.  | Placówki opiekuńczo-wychowawcze              | 5 zatrudnionych                   | min. 1                              |
| 14.  | Biura, urzędy, poczty, banki                 | 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | min. 1                              |
| 15.  | Sklepy, domy towarowe o powierzchni          | 40 m <sup>2</sup> powierzchni     | min. 1                              |

|     |   |                                    |                     |
|-----|---|------------------------------------|---------------------|
|     | sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>  | sprzedaży                          |                     |
| 16. | Obiekty ekspozycyjno-handlowe   | 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*  | min. 1              |
| 17. | Warsztaty pojazdów mechanicznych  | 1 stanowisko naprawcze             | min. 4              |
| 18. | Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem stacji bez obsługi)                              | 1 obiekt                           | min. 5 + 2 na sklep |
| 19. | Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)   | 1 stanowisko do mycia              | min. 2              |
| 20. | Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.                                 | 1 stanowisko                       | min. 2              |
| 21. | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 5 miejsc konsumpcyjnych            | min. 1              |
| 22. | Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)                               | 5 użytkowników                     | min. 1              |
| 23. | Inne obiekty rekreacyjno-sportowe   | 5 użytkowników                     | min. 1              |
| 24. | Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)  | 10 użytkowników                    | min. 1              |
| 25. | Usługi różne  | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | min. 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

c) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów – dla całego obszaru planu:

| L.p. | Obiekt lub teren                             | Jednostka obliczeniowa             | Wskaźnik liczby miejsc postojowych |
|------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| 1    | 2  | 3                                  | 4                                  |
| 1.   | Budynki mieszkalne jednorodzinne             | nie określa się                    |                                    |
| 2.   | Budynki mieszkalne wielorodzinne             | 5 mieszkań                         | min. 1                             |
| 3.   | Hotele, pensjonaty                           | 50 łóżek                           | min. 1                             |
| 4.   | Szkoły podstawowe i gimnazja                 | 2 sale dydaktyczne                 | min. 1                             |
| 5.   | Obiekty dydaktyczne                          | 20 miejsc dydaktycznych            | min. 1                             |
| 6.   | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | 25 dzieci                          | min. 1                             |
| 7.   | Kościóły, kaplice                            | nie określa się                    |                                    |
| 8.   | Domy kultury                                 | 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | min. 1                             |
| 9.   | Obiekty wystawowe, galerie itp.              | 20 użytkowników jednocześnie       | min. 1                             |

|     |   |   |        |
|-----|---|---|--------|
| 10. | Biblioteki  | 50 użytkowników jednocześnie              | min. 1 |
| 11. | Szpitala, kliniki   | 200 łózek                                 | min. 3 |
| 12. | Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria  | 3 gabinety                                | min. 1 |
| 13. | Placówki opiekuńczo-wychowawcze   | nie określa się                           |        |
| 14. | Biura, urzędy, poczty, banki  | 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*        | min. 1 |
| 15. | Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                  | 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży  | min. 1 |
| 16. | Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim                                 | 200 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej | min. 1 |
| 17. | Obiekty ekspozycyjno-handlowe   | 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*        | min. 1 |
| 18. | Warsztaty pojazdów mechanicznych  | nie określa się                           |        |
| 19. | Stacje paliw płynnych   | nie określa się                           |        |
| 20. | Myjnie samochodowe  | nie określa się                           |        |
| 21. | Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.                                 | nie określa się                           |        |
| 22. | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 20 miejsc konsumpcyjnych                  | min. 1 |
| 23. | Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)                               | 50 miejsc w szatni                        | min. 3 |
| 24. | Inne obiekty rekreacyjno-sportowe   | 10 użytkowników jednocześnie              | min. 1 |
| 25. | Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)  | nie określa się                           |        |
| 26. | Usługi różne  | 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*        | min. 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 określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu tymczasowego, wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne,

- d) punktów gastronomicznych, barów mlecznych i jadalni charytatywnych,
  - e) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) linie rozgraniczające wydzielonych w planie: ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 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 istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących magistrali wodociągowych w ul. Walecznych, Sanatoryjnej oraz Batalionów Chłopskich (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 istniejącym i nowym systemem grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów w ul. Walecznych i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów w ul. Walecznych, Jaśminowej, Piechoty, Kopalnianej i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) zaopatrzenie w ciepło 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;
- 12) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
  - 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
  - 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć ciepła 2x40 mm;
  - 17) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
  - 18) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 19) 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;
  - 20) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
  - 21) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
  - 22) przebiegi sieci inżynieryjnych 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.Z.5001.MW,U**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 % z wyłączeniem działek dla obiektów usługowych lub stacji transformatorowych – o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 %;

- 2) od strony ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) nakazuje się uzupełnienie zieleni wysokiej zwartą zielenią średniowysoką o charakterze izolacyjnym, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 % z wyłączeniem działek dla obiektów usługowych lub inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych - o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,90;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 6) zakazuje się powiększania wysokości istniejącej zabudowy powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej; w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości;
- 7) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 11 i 12, z wyłączeniem budynku przy ul. Młodzieży Polskiej 2, dla którego ustala się krycie się dachem stromym zgodnie z pkt 8; nowe budynki czterokondygnacyjne kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w dachu stromym);
- 8) przy zewnętrznej przebudowie budynku przy ul. Młodzieży Polskiej 2 zachowuje się w elewacji frontowej cechy charakterystyczne dla budynku przy ul. Młodzieży Polskiej 4;
- 9) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 10) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 11) dla budynku przy ul. Młodzieży Polskiej 26, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, obowiązuje:
  - a) trwałe zachowanie kompozycji budynku poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów),
  - b) zachowanie historycznego materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu;
- 12) ustala się zachowanie budynków przy ul. Młodzieży Polskiej 4 i 6, zgodnie z §6 ust. 3 pkt 2;
- 13) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

- 14) nakazuje się zachowanie syreny miejskiego systemu alarmowego zlokalizowanej na budynku mieszkalnym przy ul. Batalionów Chłopskich 49;
- 15) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych;
- 16) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 20 lit. a.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefyochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: 550 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), D.Z.5064.KD.D (ul. Jaśminowej) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5063.KD.D, D.Z.5064.KD.D, D.Z.5001.MW,U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym.

### **§ 8. Teren elementarny D.Z.5002.UO**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) kultura i wystawiennictwo,
  - b) opieka zdrowotna,
  - c) sport, rekreacja, turystyka.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35 %;

- 2) nakazuje się uzupełnienie zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż granic terenu elementarnego, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,50;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) i D.Z.5070.KP, zieleń wysoką kształtuje się w formie szpalerów drzew;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze parkowym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;
- 8) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej oraz tablic informacyjnych o treści związanej z imprezami okolicznościowymi lub działalnością sezonową na terenie szkoły.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) lub D.Z.5066.KD.D (ul. Widok), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5063.KD.D, D.Z.5066.KD.D, D.Z.5070.KP, D.Z.5002.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych i kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 9. Teren elementarny D.Z.5003.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**



- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej, obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 3,5 m.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5070.KP, D.Z.5003.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 10. Teren elementarny D.Z.5004.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej z wyłączeniem budynków przy ul. Piechoty 38a i ul. Widok 2, w typie zabudowy bliźniaczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 9) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 10) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 11) ustala się zachowanie budynków przy ul. Jaśminowej 1, 3 i 5 oraz przy ul. Młodzieży Polskiej 1 i 3 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefyochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: 650 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) i D.Z.5064.KD.D (ul. Jaśminowa): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), D.Z.5064.KD.D (ul. Jaśminowej), D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5066.KD.D (ul. Widok);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5063.KD.D, D.Z.5064.KD.D, D.Z.5065.KD.D, D.Z.5066.KD.D, D.Z.5002.UO, D.Z.5004.MN,U i z D.Z.5064.KD.D poprzez teren D.Z.5005.U,MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 11. Teren elementarny D.Z.5005.U,MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) przy realizacji lokalu mieszkalnego nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących nie przekroczenie wewnątrz mieszkania dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji, obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 10;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki nie posiadające wartości historycznych kryje się dachami o dowolnej geometrii; budynek frontowy przy ul. Jaśminowej 4 kryje się dachem stromym zgodnie z pkt 7;
- 6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 7) ustala się zachowanie budynku przy ul. Młodzieży Polskiej 4 (frontowy) zgodnie z §6 ust. 3 pkt 2.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5064.KD.D (ul. Jaśminowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5064.KD.D, D.Z.5004.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci ciepłej i kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 12. Teren elementarny D.Z.5006.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5066.KD.D (ul. Widok);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **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.Z.5065.KD.D, D.Z.5066.KD.D.

### **§ 13. Teren elementarny D.Z.5007.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) nakazuje się uzupełniające nasadzenia drzew i krzewów o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony ulicy zbiorczej) wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Czwartaków (D.Z.5067.KD.D) i ul. Piechoty (D.Z.5065.KD.D) w formie zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei od strony terenu D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych);

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,30 do 1,40;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 7) zakazuje się powiększania wysokości istniejącej zabudowy powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej; w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości;
- 8) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; nowe budynki czterokondygnacyjne kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w dachu stromym);
- 9) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 10) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych; tymczasowe obiekty budowlane sytuuje się wyłącznie poza pierzeją ul. Walecznych;
- 12) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5066.KD.D (ul. Widok);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5065.KD.D, D.Z.5066.KD.D, D.Z.5070.KP, D.Z.5007.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym.

#### **§ 14. Teren elementarny D.Z.5008.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

### **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) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,00;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków czterokondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w stromym dachu);
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5065.KD.D, D.Z.5067.KD.D, D.Z.5008.MN,U, D.Z.5075.Z,U oraz w ul. Jaśminowej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 15. Teren elementarny D.Z.5009.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób zmniejszający negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) na terenie poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości większej niż 10,0 m od przebiegu magistrali wodociągowej nakazuje się nasadzenie drzew i krzewów w zwartym zespole o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony linii kolejowej).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) ustala się zachowanie budynku przy ul. Piechoty 11 zgodnie z §6 ust. 3 pkt 2; nakazuje się zachowanie historycznego ogrodzenia posesji od strony ul. Piechoty;
- 8) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 9) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5065.KD.D, D.Z.5067.KD.D, D.Z.5009.MN,U, D.Z.5010.U,MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 16. Teren elementarny D.Z.5010.U,MN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;

2) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechanicznej pojazdowej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) przy realizacji lokalu mieszkalnego nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących nie przekroczenie wewnątrz mieszkania dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji, obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 10;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 1,00;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 3,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5065.KD.D, D.Z.5067.KD.D, D.Z.5009.MN,U, D.Z.5010.U,MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;



- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) obowiązuje zachowanie pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu, do obsługi magistrali wodociągowej w terenie D.Z.5067.KD.D.

### **§ 17. Teren elementarny D.Z.5011.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40 %; na działkach o udziale mniejszym niż 40 % zakazuje się pomniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób zmniejszający negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości większej niż 10,0 m od przebiegu magistrali wodociągowej nakazuje się nasadzenie drzew i krzewów w zwartym zespole o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony linii kolejowej i ulicy zbiorczej).

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,00;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 9) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) lub D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5065.KD.D, D.Z.5067.KD.D, D.Z.5011.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) obowiązuje zachowanie pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu, do obsługi magistrali wodociągowej w terenie D.Z.5067.KD.D.

## **§ 18. Teren elementarny D.Z.5012.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, targowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dopuszcza się działalność produkcyjną związaną z wytwarzaniem artykułów w miejscu ich sprzedaży;
- 4) nakazuje się lokalizację szaletu publicznego.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni, w tym nakazuje się uzupełniające nasadzenia drzew i krzewów od strony budynków mieszkalnych przy ul. Młodzieży Polskiej i wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei od strony ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) i ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,70;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii z zachowaniem jednolitej zasady kompozycji dla wyodrębnionego przestrzennie zespołu zabudowy o podobnych cechach (parametrach);

- 7) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży i blaszanych boksów magazynowych;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 7,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5062.KD.D, D.Z.5012.U oraz w ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 19. Teren elementarny D.Z.5013.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) nakazuje się uzupełniające nasadzenia drzew i krzewów o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony ulicy zbiorczej) wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wzdłuż południowego odcinka terenu D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconego widoku od strony ul. Sanatoryjnej na kościół parafialny p.w. Św. Ducha wraz z terenem dawnego cmentarza

przykościelnego i zielenią wysoką przy ul. Młodzieży Polskiej, oznaczonego na rysunku planu; zakazuje się realizacji zagospodarowania terenu przesłaniającego lub zakłócającego ekspozycję zabudowy kościoła (w szczególności obiektów kubaturowych, reklam wolno stojących i zieleni wysokiej);

- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej);
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,30 do 1,90;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 15,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 7) zakazuje się powiększania wysokości istniejącej zabudowy powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej; w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii z zachowaniem jednolitej zasady kompozycji dla wyodrębnionego przestrzennie zespołu zabudowy o podobnych cechach (parametrach); nowe budynki czterokondygnacyjne kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w dachu stromym);
- 9) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych; tymczasowe obiekty budowlane sytuuje się wyłącznie poza pierzejami ulic;
- 11) wzdłuż terenu D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej): 90°, w stosunku do pasa drogowego D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych) i D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna) zawarty w przedziale od 60° do 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) lub D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5051.KD.L, D.Z.5062.KD.D, D.Z.5013.MW,U;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 20. Teren elementarny D.Z.5014.UK,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa kultu religijnego – istniejący kościół parafialny p.w. Św. Ducha z zabudową towarzyszącą, zieleni urządzona (były cmentarz przykościelny);
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego (np. kaplica) oraz obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu (plebania, dom parafialny, obiekt katechetyczny itp.);
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie oświaty i wychowania (np. świetlica, sale dydaktyczne).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) drzew i krzewów zakłócających kompozycję zespołu zieleni w otoczeniu budynku kościoła, zgodnie z ust. 3 pkt 7;
- 3) zakazuje się powiększania powierzchni utwardzonych terenu o nawierzchni nieprzepuszczalnej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) dominanta przestrzenna w postaci kościoła p.w. Św. Ducha, oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 4 kondygnacje nadziemne (czwarta kondygnacja w dachu stromym), do 16,5 m; ustalenie nie dotyczy obiektu kościoła z wieżą;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Młodzieży Polskiej 17 – kościół parafialny p.w. Św. Ducha, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A-321 oraz teren dawnego cmentarza przykościelnego ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje:

- a) trwale zachowanie kompozycji budynku kościoła poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów),
  - b) zachowanie historycznego materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu,
  - c) zachowanie kompozycji zespołu zieleni w otoczeniu budynku kościoła;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy elementów informacyjnych (np. tablic, transparentów) o treści związanej z uroczystościami kościelnymi, imprezami okolicznościowymi lub działalnością prowadzoną na terenie kościoła.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5062.KD.D, D.Z.5013.MW,U.

### **§ 21. Teren elementarny D.Z.5015.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) nakazuje się uzupełniające nasadzenia drzew i krzewów o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony ulicy zbiorczej) wzdłuż ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Żołędziowej i ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) w formie zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) wzdłuż południowego odcinka terenu D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconego widoku od strony ul. Sanatoryjnej na kościół parafialny p.w. Św. Ducha wraz z terenem dawnego cmentarza

przykościelnego i zielenią wysoką przy ul. Młodzieży Polskiej, oznaczonego na rysunku planu;

- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 % z wyłączeniem działek dla obiektów usługowych lub inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych - o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 65 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 3,10;
- 7) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 15,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 8) zakazuje się powiększania wysokości istniejącej zabudowy powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej; w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości;
- 9) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; nowe budynki czterokondygnacyjne oraz czterokondygnacyjne budynki w pierzei ul. Sanatoryjnej i ul. Młodzieży Polskiej kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w dachu stromym);
- 10) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych; tymczasowe obiekty budowlane sytuuje się wyłącznie poza pierzeją ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 12) wzdłuż terenu D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna) oraz ul. Batalionów Chłopskich: 90°, w stosunku do pasa drogowego D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) zawarty w przedziale od 75° do 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej), D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5061.KD.D, D.Z.5062.KD.D, D.Z.5012.U, D.Z.5015.MW,U i D.Z.5061.KD.D poprzez teren D.Z.5016.MW,U oraz w ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 22. Teren elementarny D.Z.5016.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 30 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki w pierzei ul. Stefana Jaracza (D.Z.5061.KD.D) i ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) kryje się dachami stromymi mansardowymi (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z wyjątkiem budynków przy ul. Stefana Jaracza 11, 12, 15, 16 i 17 - o innej geometrii dachu, z zastrzeżeniem pkt 9; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 9) ustala się zachowanie budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 33 i ul. Stefana Jaracza 8, 9, 10, 11, 15 i 17 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych budynków przy ul. Stefana Jaracza 8 i 9.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,



- b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza) lub ul. Batalionów Chłopskich, (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5061.KD.D, D.Z.5015.MW,U, D.Z.5016.MW,U oraz w ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 23. Teren elementarny D.Z.5017.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) na działkach o udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego mniejszym niż 30 % nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Bukszpanowej (D.Z.5057.KD.D) i ul. Osiedleńczej (D.Z.5060.KD.D), w formie budynku lub kompozycji zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,90;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz w rejonie zamknięcia kompozycyjnego minimalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie mniej niż 12,5 m;
- 7) budynki w pierzei ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu), ul. Stefana Jaracza (D.Z.5061.KD.D) i budynek w rejonie zamknięcia kompozycyjnego kryje się dachami stromymi (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 10; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;

- 8) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 9) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 10) ustala się zachowanie budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 26, 31 i 32 oraz ul. Stefana Jaracza 1a i 1b zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 11) zakazuje się rozbudowy budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 26 (od frontu i po bokach) oraz zewnętrznego ocieplania elewacji;
- 12) zakazuje się realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 32;
- 13) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 20 lit. a.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefyochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna), D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza), ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej), D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5061.KD.D, D.Z.5017.MW,U, D.Z.5018.U,MN oraz w ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 24. Teren elementarny D.Z.5018.U,MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
  - a) oświata (np. przedszkole) wraz z obiektami towarzyszącymi związanymi z przeznaczeniem terenu (np. obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, obiekty małej architektury),

- b) ochrona zdrowia i opieka społeczna, np. przychodnia, żłobek,
  - c) kultura;
- 3) w budynku przy ul. Stefana Jaracza 1 dopuszcza się funkcjonowanie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz ich przebudowę lub rozbudowę.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60 % z wyjątkiem działki przy ul. Stefana Jaracza 1, gdzie dopuszcza się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni z wyłączeniem roślin trujących i kłujących, zgodnie z pkt 3 i 4, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10;
- 3) wzdłuż granicy z terenem D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna) wprowadza się nasadzenia drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz utrzymuje się zakrzewienia o charakterze izolacyjnym (osłonowym od strony ulicy), z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10;
- 4) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Batalionów Chłopskich od 28a do 28e (w terenie elementarnym D.Z.5017.MW,U) wprowadza się co najmniej nasadzenia krzewów w zwartym pasie o charakterze izolacyjnym, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %, z wyjątkiem działki przy ul. Stefana Jaracza 1, gdzie dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,8, z wyjątkiem działki przy ul. Stefana Jaracza 1, gdzie ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,20 do 1,10;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m;
- 6) budynki w pierzei ul. Stefana Jaracza (D.Z.5061.KD.D) kryje się dachami stromymi (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 8; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 8) ustala się zachowanie budynków przy ul. Stefana Jaracza 1 i 5a zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) zakazuje się realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych budynku przy ul. Stefana Jaracza 5a;
- 10) wyznacza się obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszarów zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>, zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter działalności prowadzonej na działce, na której reklama jest umieszczona.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefyochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) lub D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5061.KD.D, D.Z.5017.MW,U, D.Z.5018.U,MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 25. Teren elementarny D.Z.5019.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,00;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m;

- 6) budynki w pierzei ul. Stefana Jaracza (D.Z.5061.KD.D) kryje się dachami stromymi (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 9; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 8) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 9) ustala się zachowanie budynków przy ul. Stefana Jaracza 4, 4a i 5 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych budynków przy ul. Stefana Jaracza 4 i 5.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5061.KD.D, D.Z.5018.U,MN, D.Z.5019.MW,U.

### **§ 26. Teren elementarny D.Z.5020.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m;

- 6) budynki w pierzei ul. Stefana Jaracza (D.Z.5061.KD.D) kryje się dachami stromymi (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 7 i 8; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) budynek przy ul. Stefana Jaracza 6a kryje się dachem stromym, z zastrzeżeniem pkt 11; zakazuje się realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych;
- 8) budynek przy ul. Stefana Jaracza 6 kryje się dachem płaskim; dopuszcza się przebudowę i zmianę geometrii dachu na dach stromy;
- 9) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie albo jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 11) ustala się zachowanie budynku przy ul. Stefana Jaracza 6a zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 7.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 570 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) lub D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5061.KD.D, D.Z.5018.U,MN.

### **§ 27. Teren elementarny D.Z.5021.U,KS,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, parking dla samochodów osobowych z miejscami postojowymi dla rowerów, zieleń urządzona;
- 2) zabudowę usługową ogranicza się do obiektu obsługi przystanku kolejowego (w tym np. poczekalnia, kasa biletowa, przechowalnia bagażu); dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących związanych z obsługą podróżnych, z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;
- 3) dopuszcza się usługi towarzyszące wyłącznie w zakresie:
  - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 20 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
  - b) gastronomia,

c) obsługa turystyki (np. informacja turystyczna, wypożyczalnia lub przechowalnia rowerów, sprzętu turystycznego);

4) nakazuje się realizację toalety publicznej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;

2) nakazuje się zagospodarowanie terenów zieleni zorganizowaną zielenią publiczną, zgodnie z ust. 3 pkt 3 i § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 12 i § 6 ust. 2 pkt 7 i 8;

3) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej;

4) na parkingu nakazuje się realizację miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej (np. żwirowej, ażurowej).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

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

3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Walecznych (teren D.Z.5050.KD.Z) i ul. Sanatoryjnej (teren D.Z.5051.KD.L) w formie kompozycji zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

4) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań harmonijnej pierzei od strony linii kolejowej relacji Szczecin Główny – Stargard Szczeciński (poza obszarem planu);

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,30;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;

7) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;

8) nową zabudowę realizuje się jako budynek wolno stojący albo jeden zespół dobudowanych do siebie budynków; dopuszcza się dobudowę obiektu usługowego do obiektu przystanku kolejowego lub rozbudowę przystanku o część usługową;

9) na części terenu pomiędzy terenami elementarnymi: D.Z.5022.GE, D.Z.5023.KG,KS, lokalizuje się parking dla samochodów osobowych;

10) na terenie zieleni urządzonej dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów małej architektury (np.: siedziska, stoliki szachowe, urządzenia zabaw dla dzieci), z zastrzeżeniem pkt 12;

11) na parkingu usytuowanym poza obszarem pomiędzy terenami elementarnymi: D.Z.5022.GE, D.Z.5023.KG,KS nakazuje się wprowadzenie zieleni średniowysokiej lub wysokiej między miejscami postojowymi, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 8;

12) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;

13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, dopuszcza się realizację reklam wbudowanych wyłącznie o treści związanej z działalnością prowadzoną w obiekcie oraz nośników informacji turystycznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5050.KD.Z, D.Z.5051.KD.L, D.Z.5021.U,KS,ZP, D.Z.5071.KK oraz z terenu kolei (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowych oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora sanitarnego i przesyłowej sieci gazowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 5) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 28. Teren elementarny D.Z.5022.GE**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,07 do 0,25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) budynek kryje się dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzenia wyłącznie w formie ażurowej (np. siatka lub przęsła bez elementów murowanych);
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.



### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dojazd od strony ulicy D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) poprzez teren D.Z.5021.U,KS,ZP;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji redukcyjnej gazu II stopnia.

## **§ 29. Teren elementarny D.Z.5023.KG,KS**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zespół garaży i parkingi dla samochodów osobowych;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna); przy zmianie zagospodarowania terenu nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni o charakterze osłonowym (zimozielonej odpornej na zanieczyszczenia) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.5024.MN,U, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 3) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; w pierzei ul. Sanatoryjnej dopuszcza się zachowanie obiektu kubaturowego znajdującego się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy - do czasu rozbiórki albo relokacji obiektu zgodnej z planem; obiekt znajdujący się poza obszarem zabudowy może być poddawany remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome z zachowaniem jednolitej zasady kompozycji dla całego zespołu zabudowy; ustalenie nie dotyczy obiektu kubaturowego znajdującego się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna) dopuszcza się realizację ogrodzenia terenu wyłącznie w formie ażurowej;
- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5021.U,KS,ZP, D.Z.5024.MN,U.
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej i kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 30. Teren elementarny D.Z.5024.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; w pierzei ul. Sanatoryjnej dopuszcza się zachowanie części budynku znajdującej się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy - do czasu przebudowy budynku zgodnej z planem; część budynku znajdująca się poza obszarem zabudowy może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne na potrzeby osób niepełnosprawnych);
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,70;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;

- 8) zakazuje się lokalizacji i rozbudowy budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 12,0 m od granicy z terenem D.Z.5023.KG,KS; w odległości do 12,0 m od granicy z terenem D.Z.5023.KG,KS dopuszcza się lokalizacje obiektów: usługowych, gospodarczych lub rekreacyjnych oraz wprowadzenie zieleni o charakterze parawanowym z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 9) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) lub D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5060.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

### **§ 31. Teren elementarny D.Z.5025.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; w pierzei ul. Sanatoryjnej dopuszcza się zachowanie części budynków znajdujących się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy - do czasu przebudowy budynków zgodnej z planem; części budynków znajdujące się poza obszarem zabudowy mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne na potrzeby osób niepełnosprawnych);

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,90;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) w pierzei ul. Osiedleńczej (D.Z.5060.KD.D) na odcinku równoległym do przebiegu linii kolejowej, budynki kryje się dachami stromymi; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków czterokondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) lub D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej), lub z drogi D.Z.5069.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5060.KD.D, D.Z.5069.KDW, D.Z.5025.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej i sieci gazowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont krytego kanału melioracyjnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego oraz odtworzenie rowu z odprowadzeniem do kanalizacji w ul. Osiedleńczej.

### **§ 32. Teren elementarny D.Z.5026.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;

- 3) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu na cele upraw ogrodniczych i rekreacji, o charakterze ogrodów działkowych.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.5060.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 33. Teren elementarny D.Z.5027.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,50;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej;

- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 8) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5060.KD.D, D.Z.5026.ZP, D.Z.5027.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 34. Teren elementarny D.Z.5028.ZP,WS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym i wody powierzchniowe śródlądowe.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90 %;
- 2) zakazuje się zasypywania i zmiany linii brzegowej stawu oraz wszelkiej działalności powodującej zmianę stosunków wodnych;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenu zorganizowaną zielenią publiczną, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 4) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegu stawu wyłącznie materiałami naturalnymi (kamień, faszyna, drewno);
- 6) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 7) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;

- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Osiedleńczej (teren D.Z.5060.KD.D) w formie kompozycji zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) w odległości do 5,0 m od linii brzegu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, realizacji trwałych ogrodzeń oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do stawu w celu konserwacji;
- 4) wzdłuż brzegu stawu dopuszcza się realizację ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów małej architektury takich jak np.: ławki, siedziska;
- 6) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej;
- 8) ustala się dostęp ogólny.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowej), D.Z.5059.KD.D (ul. Przytulnej) lub D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5058.KD.D, D.Z.5059.KD.D, D.Z.5060.KD.D, D.Z.5028.ZP,WS, D.Z.5036.U,MN oraz terenu kolei (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanału deszczowego oraz budowę w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 35. Teren elementarny D.Z.5029.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 1,00;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków czterokondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (czwarta kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowej), D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowej), D.Z.5059.KD.D (ul. Przytulnej) lub D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńczej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5051.KD.L, D.Z.5057.KD.D, D.Z.5058.KD.D, D.Z.5059.KD.D, D.Z.5060.KD.D oraz z D.Z.5057.KD.D poprzez teren D.Z.5030.U,MN.

### **§ 36. Teren elementarny D.Z.5030.U,MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług transportowych oraz motoryzacyjnych, blacharskich, spawalniczych, lakierniczych i wulkanizacyjnych; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem lub parkowaniem na otwartej przestrzeni:
  - a) pojazdów, maszyn, urządzeń (np. komis samochodowy, parking),
  - b) materiałów budowlanych;
- 4) zakazuje się lokalizacji schroniska i hotelu dla zwierząt;
- 5) dopuszcza się działalność ogrodniczą (w tym uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 30 %;



- 2) przy realizacji lokalu mieszkalnego nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących nie przekroczenie wewnątrz mieszkania dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji, obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 10;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,90;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.5057.KD.D.

## **§ 37. Teren elementarny D.Z.5031.KSP,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z obiektami usług towarzyszących, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
  - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomia,
  - c) obsługa pojazdów (np. myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej);

- 3) poza usługami towarzyszącymi stacji paliw dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
- a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomia,
  - c) usługi motoryzacyjne dla samochodów osobowych z wyłączeniem usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 4,0 m od terenu elementarnego D.Z.5032.ZP;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnego poziomu;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,70;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) realizację usług towarzyszących stacji paliw, z wyłączeniem obsługi pojazdów, dopuszcza się wyłącznie w postaci jednego obiektu budowlanego albo jednego zespołu dobudowanych do siebie budynków;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5051.KD.L, D.Z.5057.KD.D, D.Z.5031.KSP,U oraz w ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

### **§ 38. Teren elementarny D.Z.5032.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) nakazuje się uzupełnienie istniejącej zieleni różnorodnymi formami zieleni (niską, wysoką, żywopłotem, rabatami kwiatowymi itp.) zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, w tym w formie zwartego szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem D.Z.5033.MN,U oraz kompozycji zespołu zieleni wysokiej w rejonie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Łozowej (poza obszarem planu).

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

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie całego terenu elementarnego (urządzenie terenu zieleni parkowej);
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Łozowej (poza obszarem planu) w formie kompozycji zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury takich jak np.: ławki, siedziska, urządzenia zabaw dla dzieci, obiekty architektury ogrodowej (posągi, wodotryski itp.);
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z drogi D.Z.5068.KDW lub z ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5068.KDW, D.Z.5032.ZP oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 39. Teren elementarny D.Z.5033.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 4,0 m od terenu elementarnego D.Z.5032.ZP.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki w pierzei ul. Bukszpanowej (D.Z.5057.KD.D) kryje się dachami stromymi o głównej kalenicy równoległej do osi ulicy, pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowa): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowej) lub z drogi D.Z.5068.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5057.KD.D, D.Z.5068.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 40. Teren elementarny D.Z.5034.MN,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,90;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 9) ustala się zachowanie budynku przy ul. Bukszpanowej 1 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowa) lub D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5057.KD.D, D.Z.5058.KD.D, D.Z.5034.MN,U, D.Z.5035.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 41. Teren elementarny D.Z.5035.UO**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) kultura i wystawiennictwo,
  - b) opieka zdrowotna,
  - c) sport, rekreacja, turystyka;
- 3) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie jednego istniejącego mieszkania funkcyjnego, z możliwością przebudowy; zakazuje się powiększania ilości mieszkań funkcyjnych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 2) nakazuje się uzupełnienie zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.5034.MN,U, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,60;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) istnienie mieszkania funkcyjnego dopuszcza się wyłącznie w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością oświatową, zgodnie z ust. 1 pkt 3; zakazuje się rozbudowy istniejącego mieszkania funkcyjnego;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze parkowym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10;
- 9) dla budynku przy ul. Letniskowej 1, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, obowiązuje:
  - a) trwałe zachowanie kompozycji budynku poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów),
  - b) zachowanie historycznego materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu;
- 10) nakazuje się zachowanie syreny miejskiego systemu alarmowego zlokalizowanej na budynku szkoły przy ul. Letniskowej 1;
- 11) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

12) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej oraz tablic informacyjnych o treści związanej z imprezami okolicznościowymi lub działalnością sezonową na terenie szkoły.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowej – ul. Letniskowej) lub D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5057.KD.D, D.Z.5058.KD.D, D.Z.5034.MN,U, D.Z.5035.UO;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

### **§ 42. Teren elementarny D.Z.5036.U,MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, zgodnie z pkt 4;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych, blacharskich, spawalniczych, lakierniczych i wulkanizacyjnych; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 4) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącego lokalu mieszkalnego, z możliwością przebudowy lub rozbudowy zgodnie z ust. 2 pkt 3; zakazuje się powiększania liczby mieszkań.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływania komunikacji kolejowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego lokalu mieszkalnego nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących nie przekroczenie wewnątrz mieszkania dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 10.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 5) budynki jednokondygnacyjne kryje się dachami o dowolnej geometrii, dwukondygnacyjne kryje się dachami stromymi (druga kondygnacja w stromym dachu);
- 6) budynki sytuowane w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż terenów kolejowych oznaczoną na rysunku planu, realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:
  - a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
  - b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
  - c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego;
- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 8) dopuszcza się realizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością, o wysokości do 3,5 m.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5058.KD.D, D.Z.5028.ZP,WS, D.Z.5036.U,MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 43. Teren elementarny D.Z.5037.MN,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;



2) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób zmniejszający negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9;

3) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,60;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;

5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;

6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej;

7) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);

8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowej) lub D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5057.KD.D i D.Z.5058.KD.D;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 44. Teren elementarny D.Z.5038.ZI**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) nakazuje się zachowanie, uzupełnienie i pielęgnację istniejącej roślinności w celu zwiększenia skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7;

2) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7;

3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenach: D.Z.5057.KD.D, D.Z.5038.ZI;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 45. Teren elementarny D.Z.5039.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty i opieki społecznej;
- 3) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki usługowe, o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, jako towarzyszące innym usługom; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływania komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 4) na obszarze pomiędzy oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy a terenami kolejowymi zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) kompozycję zagospodarowania terenu (w tym zieleni izolacyjnej) oraz formę nowej zabudowy dostosowuje się do wymagań zachowania otwarcia widokowego na wieloplanowy krajobraz: zabudowy, zieleni i terenów otwartych (w kierunku doliny rz. Regalicy), oznaczonego na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z pkt 2;

- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających otwarcie widokowe w kierunku doliny rz. Regalicy; maksymalna wysokość reklam wolno stojących usytuowanych poza zasięgiem otwarcia widokowego: 4,5 m; ograniczenie wysokości reklam nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7;
- 8) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7 i 8;
- 9) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 19,0 m, ustalenie nie dotyczy działki dojazdowej o minimalnej szerokości frontu 6,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowa), D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowa) zawarty w przedziale od 70 do 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej), D.Z.5056.KD.D (ul. Tarniny) lub D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5054.KD.D, D.Z.5056.KD.D, D.Z.5057.KD.D, D.Z.5039.U oraz z terenu kolei (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 46. Teren elementarny D.Z.5040.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) w pierzei ul. Tarniny (teren D.Z.5056.KD.D) budynki kryje się dachami stromymi, pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 8) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5056.KD.D (ul. Tarniny) lub D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5056.KD.D, D.Z.5057.KD.D, D.Z.5040.MN,U;
- 2) obowiązuje zachowanie pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu do obsługi magistrali wodociągowej w terenie D.Z.5039.U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 47. Teren elementarny D.Z.5041.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;

- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 9) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 10) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 11) ustala się zachowanie budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 13 i 18 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefyochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: 440 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej), D.Z.5056.KD.D (ul. Tarniny), D.Z.5057.KD.D (ul. Letniskowej – ul. Bukszpanowej) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) lub z drogi D.Z.5068.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5054.KD.D, D.D.5056.KD.D, D.Z.5057.KD.D, D.Z.5068.KDW, D.Z.5041.MN,U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 48. Teren elementarny D.Z.5042.MW,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,30 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynek przy ul. Batalionów Chłopskich 10 kryje się dachem stromym (ostatnia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 9; pozostałe budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynku mieszkalnym nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 9) dla budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 10, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, obowiązuje:
  - a) trwałe zachowanie kompozycji budynku poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów),
  - b) zachowanie historycznego materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.5042.MN.U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 49. Teren elementarny D.Z.5043.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (np. warsztatów mechaniki pojazdowej, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej itp.);
- 3) dopuszcza się m.in.: usługi oświaty (np. Centrum Edukacji Zdroje), kultury, hotelarskie,

- 4) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki usługowe, o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, jako towarzyszące innym usługom; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) ustala się ochronę istniejącego zespołu drzew przy skrzyżowaniu ul. Jabłoniowej z ul. Batalionów Chłopskich; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki porośniętej drzewami: 80 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,90;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) mieszkanie funkcyjne dopuszczane w ust. 1 pkt 4 realizuje się w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5054.KD.D, D.Z.5043.MW,U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 50. Teren elementarny D.Z.5044.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 9) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 10) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 11) ustala się zachowanie budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 4, 5, 7a i 7b zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;
- 12) zakazuje się zewnętrznego ocieplania elewacji frontowych budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 4 i 5;
- 13) zakazuje się rozbudowy budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 7a i 7b (od frontu i po bokach) oraz realizacji lukarn i wystawek we frontowych połaciach dachowych tych budynków;
- 14) nakazuje się zachowanie historycznego ogrodzenia posesji przy ul. Batalionów Chłopskich 7b;
- 15) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrazić trwałości magistrali.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

- a) minimalna powierzchnia działki: dowolna,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 13,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich: 90°.



#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej), D.Z.5055.KD.D (ul. Generała Franciszka Kamińskiego) lub ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5054.KD.D, D.Z.5055.KD.D, D.Z.5044.MN,U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) obowiązuje zachowanie pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu do obsługi magistrali wodociągowej w terenie D.Z.5046.U.

### **§ 51. Teren elementarny D.Z.5045.MN,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 1,00;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z wyjątkiem budynków trzykondygnacyjnych, które kryje się dachami stromymi (trzecia kondygnacja w stromym dachu);
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się zachowanie typu zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej;
- 7) w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej) lub D.Z.5055.KD.D (ul. Generała Franciszka Kamińskiego);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5054.KD.D, D.Z.5055.KD.D.

#### **§ 52. Teren elementarny D.Z.5046.U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się m.in.: usługi sakralne, kultury, szkoleniowo-dydaktyczne, np. Ogród Ciszy i Medytacji im. ks. Dietricha Bonhoeffera, Międzynarodowe Ekumeniczne Centrum Studiów i Spotkań im. ks. Dietricha Bonhoeffera;
- 4) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki usługowe, o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, jako towarzyszące innym usługom; obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) nakazuje się wprowadzenie od strony terenów kolejowych pasa zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

##### **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 albo jej części w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej albo jej części w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 3,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6 i 7;
- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 550 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej), D.Z.5055.KD.D (ul. Generała Franciszka Kamińskiego): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej) poprzez teren D.Z.5076.KS,U, D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowej) lub D.Z.5055.KD.D (ul. Generała Franciszka Kamińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5054.KD.D, D.Z.5055.KD.D, D.Z.5046.U, D.Z.5048.MW,U, D.Z.5053.KD.D poprzez teren D.Z.5076.KS,U oraz terenu kolei (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 53. Teren elementarny D.Z.5047.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,60;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) dopuszcza się lokalizacje usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynku mieszkalnym nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie lub jako odrębne obiekty wolno stojące;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;

- 9) ustala się zachowanie budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 1 zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się zewnętrznego ocieplania elewacji frontowej budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 1.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5053.KD.D oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu).

### **§ 54. Teren elementarny D.Z.5048.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3, 4, 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,20 do 0,60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokale wbudowane w budynkach mieszkalnych nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrazić trwałości magistrali.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5052.KD.D (ul. Grabowej) lub D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5052.KD.D, D.Z.5053.KD.D, D.Z.5048.MW,U oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenach: D.Z.5052.KD.D, D.Z.5053.KD.D, D.Z.5048.MW,U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 6) nakazuje się likwidację nie eksploatowanego słupa elektroenergetycznego.

#### **§ 55. Teren elementarny D.Z.5049.ZP**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze parkowym.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90 %;
- 2) nakazuje się utrzymanie, uzupełnienie i pielęgnację istniejącej roślinności nie kolidującej z przebiegiem sieci inżynieryjnych;
- 3) zakazuje się utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nieprzepuszczalnych; zakaz nie dotyczy terenu studni awaryjnej;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) nakazuje się całościowe uporządkowanie i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych, z dopuszczeniem nasadzeń zieleni zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz wprowadzenia zagospodarowania o charakterze parkowo-rekreacyjnym;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, polany rekreacyjnej, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 4) dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów małej architektury takich jak np.: ławki, siedziska, zadaszone miejsca piknikowe, kosze na śmieci oraz ażurowe ogrodzenie terenu, z zastosowaniem materiałów naturalnych (np. kamień, ceramika, drewno) o stonowanej kolorystyce dostosowanej do zieleni naturalnej w otoczeniu;

- 5) w odległości do 3,0 m od osi magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 6) ustala się dostęp ogólny.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5052.KD.D (ul. Grabowej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.5052.KD.D oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 5) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia.

### **§ 56. Teren elementarny D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b, m.in. w formie żywopłotów i szpalerów drzew, na odcinkach przylegających do terenów elementarnych D.Z.5001.MW,U, D.Z.5007.MW,U i D.Z.5013.MW,U.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 150,0 m od zewnętrznej krawędzi ronda Ułanów Podolskich (poza obszarem planu) oraz kolejnych reklam w odstępach mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 2) w rejonach skrzyżowań z ulicami D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) i D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej) oraz ulicami D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjną) i D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych;
- 3) do czasu przebudowy ulicy zgodnie z ust. 5 obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 16, m.in. dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną wraz z możliwością jego wygrodenia,

- b) istniejące nośniki reklamowe niezgodne z ust. 3 pkt 1;
- 4) budynki przy ul. Batalionów Chłopskich 44a oraz przy ul. Walecznych 6 i 80, oznaczone na rysunku planu, przeznacza się do likwidacji, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) do czasu przebudowy ulicy ustala się utrzymanie budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 44a i ul. Walecznych 6 i 80 zgodnie z §6 ust. 3 pkt 2.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 37,5 m do 47,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe poza jezdnią.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z sieci elektroenergetycznej 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym;
- 3) magistrale wodociągowe – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) kolektory: sanitarne i deszczowe – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 5) sieć gazowa przesyłowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym.

### **§ 57. Teren elementarny D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie istniejącego szpaleru lip;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b, w formie szpalerów drzew na odcinku przylegającym do terenu elementarnego D.Z.5015.MW,U.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych, w odległości nie większej niż 150,0 m od ul. Walecznych i ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu).

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,1 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulica stanowi trasę rowerową, bez wyodrębnionej ścieżki rowerowej;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe i kolektor sanitarny – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 58. Teren elementarny D.Z.5052.KD.D (ul. Grabowa)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie szpaleru drzew wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5048.MW,U.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa przesyłowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.



## **§ 59. Teren elementarny D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalniana)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica stanowi trasę rowerową, bez wyodrębnionej ścieżki rowerowej;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa i kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa przesyłowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej.

## **§ 60. Teren elementarny D.Z.5054.KD.D (ul. Jabłoniowa)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa przesyłowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 61. Teren elementarny D.Z.5055.KD.D (ul. Generała Franciszka Kamińskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

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

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci gazowej i kanalizacji deszczowej.

### **§ 62. Teren elementarny D.Z.5056.KD.D (ul. Tarniny)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,7 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej, gazowej oraz odwodnienia drogi wraz ze zbiornikami rozsączającymi.

## **§ 63. Teren elementarny D.Z.5057.KD.D (ul. Bukszpanowa, ul. Letniskowa)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) ustala się utrzymanie kamiennej nawierzchni ulicy na odcinku ul. Letniskowej od ul. Czeremchowej do terenu kolejowego; w przypadku konieczności rozbiórki nawierzchni nakazuje się jej odtworzenie.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,6 m do 20,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa przesyłowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **§ 64. Teren elementarny D.Z.5058.KD.D (ul. Czeremchowa)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej na odcinku między ul. Letniskową a ul. Przytulną, wzdłuż terenów elementarnych D.Z.5034.MN,U i D.Z.5035.UO.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój:
  - a) na odcinku od ul. Bukszpanowej do ul. Przytulnej: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki,
  - b) na odcinku od ul. Letniskowej do ul. Przytulnej: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

#### **§ 65. Teren elementarny D.Z.5059.KD.D (ul. Przytulna)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5029.MN,U, w rejonie skrzyżowania z ulicą D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńcza).

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,6 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

## **§ 66. Teren elementarny D.Z.5060.KD.D (ul. Osiedleńcza)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej wzdłuż terenu elementarnego D.Z.5025.MN,U, na odcinku zachodnim od ulicy D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) do ulicy D.Z.5059.KD.D (ul. Przytulnej).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) do czasu przebudowy ulicy zgodnie z ust. 5 obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 16, m.in. dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną wraz z możliwością jego wygrodzenia.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój na odcinku zachodnim od ul. Sanatoryjnej do ul. Przytulnej: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się minimalny przekrój na odcinku wschodnim od ul. Przytulnej do ul. Sanatoryjnej: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej.

#### **§ 67. Teren elementarny D.Z.5061.KD.D (ul. Stefana Jaracza)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie istniejącego szpaleru drzew - alei lipowej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 68. Teren elementarny D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie istniejącego szpaleru drzew - alei lipowej, na odcinku od kościoła p.w. Św. Ducha do ulicy D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych).

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

- 1) ustala się niezakłócony widok na kościół parafialny p.w. Św. Ducha wraz z zielenią wysoką przy ul. Młodzieży Polskiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 69. Teren elementarny D.Z.5063.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

### **§ 70. Teren elementarny D.Z.5064.KD.D (ul. Jaśminowa)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,8 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokozonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala ciepła - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) kanał deszczowy – strumień Chojnówka - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji.

### **§ 71. Teren elementarny D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,1 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokozonego na ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

### **§ 72. Teren elementarny D.Z.5066.KD.D (ul. Widok)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**



nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, w rejonie placu do zawracania.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) w rejonie placu do zawracania dopuszcza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem garaży blaszanych.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,9 m do 41,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

## **§ 73. Teren elementarny D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,7 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym.

#### **§ 74. Teren elementarny D.Z.5068.KDW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,4 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na drodze.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

#### **§ 75. Teren elementarny D.Z.5069.KDW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) droga zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego na drodze.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

### **§ 76. Teren elementarny D.Z.5070.KP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) ustala się dostęp ogólny.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się szerokość chodnika minimum 2,25 m.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

### **§ 77. Teren elementarny D.Z.5071.KK**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia transportu kolejowego.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

zakazuje się usuwania zieleni stabilizującej skarpe.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej stabilizującej skarpe, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;

2) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

dojazd od strony ulicy D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjnej) poprzez teren D.Z.5021.U,KS,ZP.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej i kolektora sanitarnego oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 78. Teren elementarny D.Z.5072.KK**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia transportu kolejowego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

zakazuje się usuwania zieleni stabilizującej skarpe.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej stabilizującej skarpe, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

dojazd z ulicy D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków).

**6. Ustalenia inżynierskie:**

dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 79. Teren elementarny D.Z.5073.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,10 do 0,30;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) budynek kryje się dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

dojazd z ulicy D.Z.5066.KD.D (ul. Widok).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

### **§ 80. Teren elementarny D.Z.5074.KPS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych o treści związanej z prowadzoną działalnością.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa z ulicy D.Z.5056.KD.D (ul. Tarniny).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepompowni ścieków sanitarnych.

### **§ 81. Teren elementarny D.Z.5075.Z,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zielen z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty i opieki społecznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług transportowych oraz motoryzacyjnych (w tym myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów), blacharskich, spawalniczych, lakierniczych i wulkanizacyjnych; obowiązują § 6 ust. 1 pkt 4;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 5) zakazuje się lokalizacji schroniska i hotelu dla zwierząt;

6) dopuszcza się działalność ogrodniczą (w tym uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 85 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 4 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,00 do 0,04;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 7) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu na cele upraw ogrodniczych i rekreacji, o charakterze ogrodów działkowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych o treści związanej z prowadzoną działalnością.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.Z.5065.KD.D (ul. Piechoty) poprzez teren D.Z.5008.MN,U lub D.Z.5067.KD.D (ul. Czwartaków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.5065.KD.D poprzez teren D.Z.5008.MN,U, D.Z.5067.KD.D, D.Z.5075.Z,U oraz w ul. Jaśminowej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

## **§ 82. Teren elementarny D.Z.5076.KS,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie związane z obsługą turystyki i rekreacji, m.in:
  - a) gastronomia,
  - b) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 20 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
  - c) informacja turystyczna,
  - d) wypożyczalnia sprzętu turystycznego;
- 3) nakazuje się lokalizację toalety publicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług transportowych oraz motoryzacyjnych (w tym myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne eliminujące negatywne oddziaływanie komunikacji kolejowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej zgodnie z wskaźnikiem: minimum jedno drzewo na 10 miejsc postojowych; nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7 i 8;
- 4) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.Z.5044.MN,U i D.Z.5047.MW,U, zabezpieczeń technicznych (np. nasadzenia zieleni, ekrany) eliminujących negatywne oddziaływanie parkingu w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i wibracji; nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei od strony terenu D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalniana), m.in. poprzez odpowiednie ukształtowanie zespołów zabudowy i zieleni oraz dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki obiektów budowlanych do zieleni naturalnej w otoczeniu np. kamień, ceramika, drewno – o neutralnych i ciemnych barwach;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,30;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale od 25 do 45 ;

- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej zakazuje się wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości magistrali;
- 8) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu wyłącznie zgodne z ust. 1 pkt 1;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.5053.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przesyłowej sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 83. Teren elementarny D.Z.5077.ZI**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) nakazuje się utrzymanie, uzupełnienie i pielęgnację istniejącej roślinności w celu zwiększenia skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz pkt 7;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 3) zakazuje się makroniwelacji terenu oraz zagospodarowania terenu w sposób przyczyniający się do uruchomienia procesów erozyjnych;
- 4) na gruntach podatnych na erozję powierzchniową dopuszcza się przeciwdziałanie procesom osuwiskowym poprzez:
  - a) nasadzenia roślinności okrywowej,
  - b) realizację terenowych umocnień np. w formie murków oporowych;
- 5) zakazuje się utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 6) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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



zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.5053.KD.D (ul. Kopalnianej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenach: D.Z.5053.KD.D, D.Z.5077.ZI.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

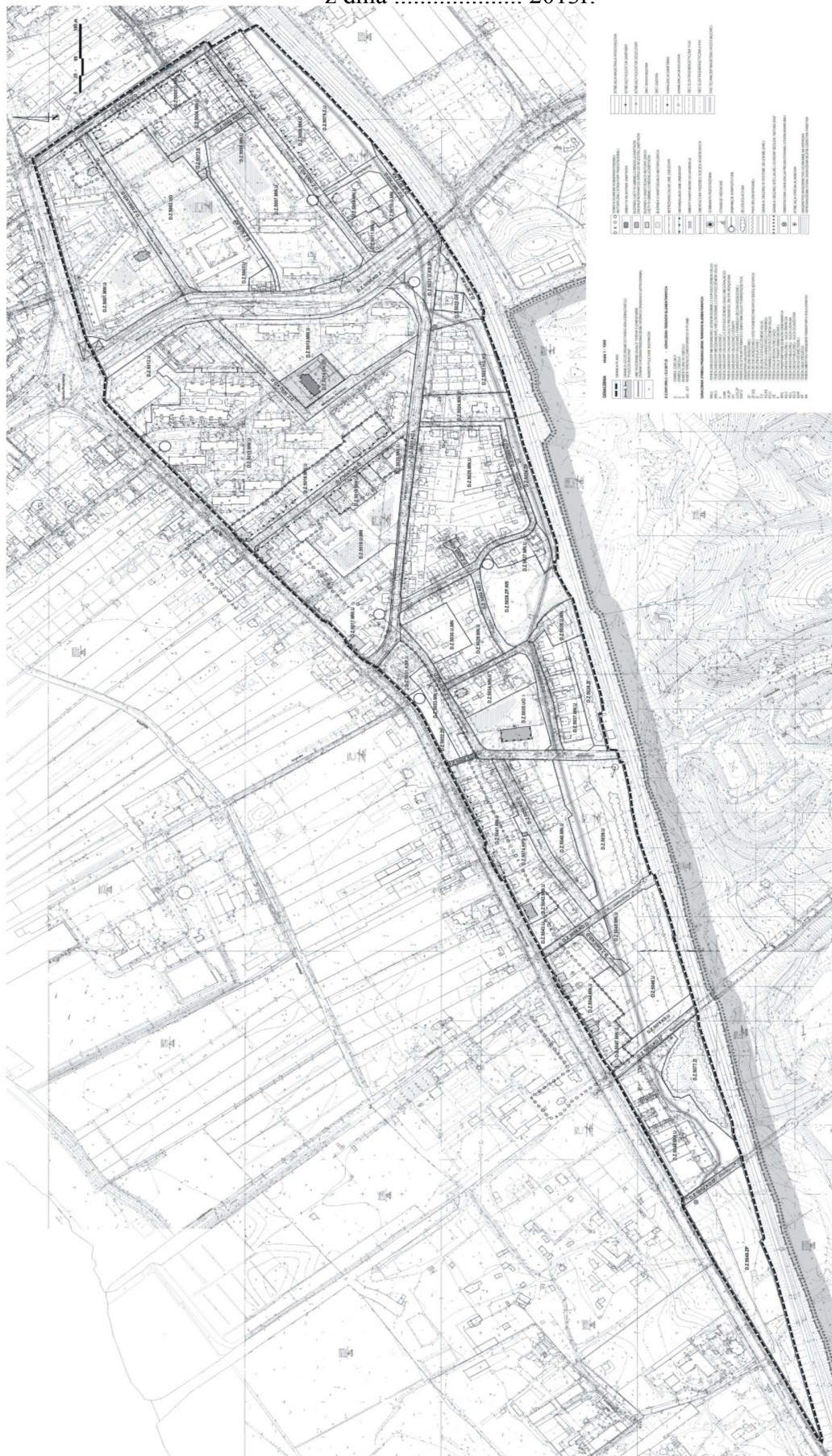
**§ 85.** Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne:

zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja znak WRiR-I.7151.26.2012.EN z dnia 17 września 2012 r. na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością komunalną miasta Szczecin, projektowanych pod tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.

**§ 86.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

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







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2013 r.

**w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” 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:

| L.p. | Numer terenu elementarnego | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)   |
|------|----------------------------|--|
| 1    | 2                          | 3  |
| 1    | <b>D.Z.5021.U,KS,ZP</b>    | Budowa studni awaryjnej.   |
| 2    | <b>D.Z.5049.ZP</b>         | Budowa studni awaryjnej.   |
| 3    | <b>D.Z.5050.KD.Z</b>       | Budowa drugiej jezdni, ścieżki rowerowej, chodnika, odwodnienia, oświetlenia, urządzenie zieleni (nasadzenia, trawniki). |
| 4    | <b>D.Z.5051.KD.L</b>       | Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.  |
| 5    | <b>D.Z.5052.KD.D</b>       | Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.  |
| 6    | <b>D.Z.5053.KD.D</b>       | Budowa kanalizacji sanitarnej.   |

|    |                      |   |
|----|----------------------|---|
| 7  | <b>D.Z.5054.KD.D</b> | Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.   |
| 8  | <b>D.Z.5055.KD.D</b> | Budowa kanalizacji deszczowej.<br>Przebudowa placu do zawracania.   |
| 9  | <b>D.Z.5056.KD.D</b> | Budowa odwodnienia drogi wraz ze zbiornikami rozsączającymi.  |
| 10 | <b>D.Z.5057.KD.D</b> | Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.<br>Budowa placu do zawracania, budowa chodnika. |
| 11 | <b>D.Z.5062.KD.D</b> | Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.   |

### § 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 „Zdroje – Sanatoryjna” 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) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06 maja do 27 maja 2013 r., wniesiono w ustalonym terminie 1 uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin dnia 25 czerwca 2013 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

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

Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy na działce nr 46/1 obr. 4045 przy ul. Batalionów Chłopskich 38a w terenie elementarnym D.Z.5015.MW,U.

**Uwaga uwzględniona** – poprzez uzupełnienie zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu elementarnego D.Z.5015.MW,U w § 21 ust. 3 pkt 5 o treść: „z wyłączeniem działek dla obiektów usługowych lub inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych - o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 65 %”.

## Uzasadnienie

### Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Sanatoryjna” w Szczecinie

Do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/1156/10 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2010 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 51,76 ha, położony w centralnej części Osiedla Zdroje, ograniczony ulicą Batalionów Chłopskich, trasą projektowanego przebiegu szybkiego tramwaju oraz terenami kolejowymi linii kolejowej relacji Szczecin Główny – Stargard Szczeciński.

Struktura własności gruntów na tym obszarze jest zróżnicowana – ok. 60% terenów stanowi własność prywatną i w użytkowaniu wieczystym, ok. 36% działek jest własnością gminną, reszta znajduje się we władaniu TBS „Prawobrzeże” lub wieczystym użytkowaniu na gruntach Skarbu Państwa i Województwa Zachodniopomorskiego.

Tereny w granicach planu są prawie w całości zainwestowane, skupiają zabudowę mieszkaniową (głównie jednorodzinną, ale także wielorodzinną niskiej i wysokiej intensywności) wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury społecznej (usługi oświaty, kultury, zdrowia, handlu i inne), technicznej i układem komunikacji drogowej. Pomimo, że cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, środowisko przyrodnicze obszaru jest sztucznie ukształtowane i brak tu siedlisk przyrodniczych, czy też występowania unikatowych w skali miasta gatunków roślin i zwierząt. Obszar opracowania posiada bardzo małe zróżnicowanie rzeźby terenu (4,0 – 10,0 m n.p.m.). Pod względem geologicznym grunty są przydatne do zabudowy bez ograniczeń.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) utrwalenie istniejących i wprowadzenie nowych lokalizacji osiedlowych usług publicznych (w tym oświaty i służby zdrowia) w dostosowaniu do zaktualizowanych potrzeb;
- 2) ustalenie zasad funkcjonowania istniejących budynków mieszkalnych wraz z uporządkowaniem granic posesji zabudowy mieszkaniowej – pozytywne rozpatrzenie wniosków o możliwość wykupu dzierżawionych terenów w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;
- 3) usankcjonowanie stałej lokalizacji zespołu garaży przy ul. Sanatoryjnej oraz targowiska przy ul. Walecznych;
- 4) wprowadzenie szczegółowych zapisów planistycznych w granicach terenów potencjalnego zainwestowania miejskiego przy uwzględnieniu uciążliwości odkomunikacyjnych wzdłuż linii kolejowej;
- 5) szczegółowe ustalenie zagospodarowania osiedlowych terenów rekreacyjnych;
- 6) ochrona środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020;
- 7) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej – doprecyzowanie linii rozgraniczających ulic, ustalenie zasad obsługi technicznej terenów.



Tereny zieleni i istniejącej zabudowy pozostawia się bez wprowadzania istotnych zmian. Na gminnych obszarach niezainwestowanych projekt planu wyznacza tereny dla nowej zabudowy. Są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, dlatego w planie przeznaczono je na cele usługowe oraz wprowadzono ochronę zabudowy w postaci zieleni izolacyjnej. Z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych i naturalnych wokół Lotniska Szczecin-Dąbie, w planie nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego.

Ustalenia planu zachowują przyrodniczo – krajobrazowe walory terenów zieleni. W terenach przeznaczonych na usługi wprowadza się bogaty program zieleni, a w liniach rozgraniczających ulic zorganizowaną zielen publiczną. Tereny przyległe do południowej granicy planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, gdzie udział terenu biologicznie czynnego ustala się nie mniejszy niż 50 %. Od południa obszar planu sąsiaduje ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, dlatego też na terenach przyległych do południowej granicy opracowania wprowadzono ustalenia minimalizujące negatywny wpływ przyszłego zainwestowania na stan tych siedlisk.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: zbiorcza (ul. Walecznych), lokalna (ul. Sanatoryjna ) i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne.

W projekcie planu przewiduje się następujące rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących magistrali wodociagowych w ul. Walecznych, Sanatoryjnej oraz Batalionów Chłopskich (poza granicami planu);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącym i nowym systemem grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów w ul. Walecznych i Batalionów Chłopskich (poza granicami planu);
- 3) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów w ul. Walecznych, Jaśminowej, Piechoty, Kopalnianej i Batalionów Chłopskich (poza granicami planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze, jak i poza obszarem planu oraz 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 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Sanatoryjna” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Środowisko przyrodnicze dokumentowanego obszaru jest silnie przekształcone, charakteryzuje się małą bioróżnorodnością i brakiem

wartości w powiązaniach ekologicznych. Plan wprowadza szereg proekologicznych ustaleń nakazujących stosowanie działań ograniczających niepożądane przekształcenia (w tym zastosowanie nowoczesnych środków technicznych ograniczających uciążliwości związane z ruchem drogowym i kolejowym oraz wzbogacanie terenu w nasadzenia zieleni). Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu warunków ich zagospodarowania zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi na większości obszaru objętego planem, co wynika z zachowania istniejących funkcji i nie wprowadzania nowych uciążliwości. W ustaleniach planu uwzględniono gospodarkę wodną, odprowadzanie ścieków, gospodarkę odpadami, systemy transportowe i komunikację publiczną oraz urządzenie i kształtowanie terenów zieleni. Plan zakłada zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, usługowych i wypoczynkowych mieszkańców. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do ochrony przed spadkiem jakości życia w istniejącej przestrzeni miejskiej oraz do lepszego zharmonizowania jej z otoczeniem.

Ustalenia planu zostały skorelowane z obowiązującymi na wschód i na południe od obszaru planu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj”, „Zdroje - Walecznych” i D.46.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.05.2013 r. do 27.05.2013 r. W dniu 13.05.2013 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

W ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu wpłynęła jedna uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy na działce nr 46/1 obr. 4045 przy ul. Batalionów Chłopskich 38a (teren elementarny D.Z.5015.MW,U). Uwaga została uwzględniona poprzez uzupełnienie zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu elementarnego D.Z.5015.MW,U w § 21 ust. 3 pkt 5 o treść: „z wyłączeniem działek dla obiektów usługowych lub inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych - o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 65 %”.

Plan jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.

Plan posiada wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą dotyczyły wywłaszczeń na cel publiczny - komunikację drogową. 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%.