

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” 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 2017 r. poz. 1073, poz.1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/469/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” zmienioną Uchwałą Nr V/62/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 165,476 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – granica administracyjna miasta Szczecina;
- 2) od wschodu – linia kolejowa wzdłuż granicy administracyjnej miasta;
- 3) od południa – teren leśny położony na południe od linii kolejowej do przejazdu kolejowego na ul. Kablowej;
- 4) od zachodu – teren produkcyjny wzdłuż ul. Kablowej, teren leśny.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 1) D.A.2001.U,MN | pow. 0,654 ha; |
| 2) D.A.2002.MW | pow. 0,307 ha; |
| 3) D.A.2003.ZP | pow. 1,016 ha; |
| 4) D.A.2004.MW | pow. 1,140 ha; |
| 5) D.A.2005.KG | pow. 0,221 ha; |
| 6) D.A.2006.MW,U | pow. 0,945 ha; |
| 7) D.A.2007.KG | pow. 0,253 ha; |
| 8) D.A.2008.MW | pow. 0,876 ha; |
| 9) D.A.2009.UO | pow. 1,131 ha; |
| 10) D.A.2010.U,MN | pow. 1,038 ha; |
| 11) D.A.2011.U | pow. 0,098 ha; |
| 12) D.A.2012.U | pow. 0,439 ha; |
| 13) D.A.2013.ZL | pow. 3,234 ha; |
| 14) D.A.2014.ZL | pow. 30,239 ha; |
| 15) D.A.2015.ZL | pow. 19,505 ha; |

16) D.A.2016.ZD	pow. 8,894 ha;
17) D.A.2017.ZP	pow. 0,389 ha;
18) D.A.2018.MW,U	pow. 1,301 ha;
19) D.A.2019.UD	pow. 0,710 ha;
20) D.A.2020.U	pow. 0,761 ha;
21) D.A.2021.MW	pow. 2,515 ha;
22) D.A.2022.U	pow. 0,617 ha;
23) D.A.2023.U	pow. 0,182 ha;
24) D.A.2024.MW,U	pow. 0,316 ha;
25) D.A.2025.MN	pow. 0,548 ha;
26) D.A.2026.MN,U	pow. 1,134 ha;
27) D.A.2027.MW,U	pow. 1,743 ha;
28) D.A.2028.KG	pow. 0,390 ha;
29) D.A.2029.U	pow. 0,054 ha;
30) D.A.2030.U,MN	pow. 1,855 ha;
31) D.A.2031.KG	pow. 1,054 ha;
32) D.A.2032.KG	pow. 0,509 ha;
33) D.A.2033.KM	pow. 0,394 ha;
34) D.A.2034.US	pow. 2,667 ha;
35) D.A.2035.U	pow. 0,844 ha;
36) D.A.2036.U	pow. 0,890 ha;
37) D.A.2037.MW	pow. 1,749 ha;
38) D.A.2038.U	pow. 0,177 ha;
39) D.A.2039.MW,U	pow. 0,712 ha;
40) D.A.2040.MW	pow. 0,598 ha;
41) D.A.2041.MW	pow. 0,909 ha;
42) D.A.2042.MW	pow. 3,218 ha;
43) D.A.2043.U,MN	pow. 0,446 ha;
44) D.A.2044.UK	pow. 0,700 ha;
45) D.A.2045.ZP	pow. 1,532 ha;
46) D.A.2046.ZP	pow. 4,997 ha;
47) D.A.2047.MN,U	pow. 1,170 ha;
48) D.A.2048.MN	pow. 4,684 ha;
49) D.A.2049.U	pow. 0,780 ha;
50) D.A.2050.MN	pow. 0,933 ha;
51) D.A.2051.MN	pow. 1,824 ha;
52) D.A.2052.MN	pow. 2,397 ha;
53) D.A.2053.MN	pow. 1,811 ha;
54) D.A.2054.MN	pow. 0,756 ha;

55) D.A.2055.MN	pow. 1,838 ha;
56) D.A.2056.MN	pow. 1,839 ha;
57) D.A.2057.MN	pow. 2,197 ha;
58) D.A.2058.MN	pow. 0,796 ha;
59) D.A.2059.MN	pow. 2,479 ha;
60) D.A.2060.ZI	pow. 2,514 ha;
61) D.A.2061.U,MN	pow. 0,150 ha;
62) D.A.2062.U,MN	pow. 0,476 ha;
63) D.A.2063.ZD	pow. 9,218 ha;
64) D.A.2064.ZP	pow. 0,117 ha;
65) D.A.2065.KD.L	pow. 1,536 ha;
66) D.A.2066.KD.L	pow. 2,041 ha;
67) D.A.2067.KD.L	pow. 2,250 ha;
68) D.A.2068.KD.L	pow. 0,874 ha;
69) D.A.2069.KD.L	pow. 1,049 ha;
70) D.A.2070.KD.D	pow. 0,933 ha;
71) D.A.2071.KD.D	pow. 0,444 ha;
72) D.A.2072.KD.D	pow. 0,407 ha;
73) D.A.2073.KD.D	pow. 0,202 ha;
74) D.A.2074.KD.D	pow. 0,401 ha;
75) D.A.2075.KD.D	pow. 0,150 ha;
76) D.A.2076.KD.D	pow. 0,209 ha;
77) D.A.2077.KD.D	pow. 0,500 ha;
78) D.A.2078.KDW	pow. 0,309 ha;
79) D.A.2079.KDW	pow. 0,335 ha;
80) D.A.2080.KDW	pow. 0,060 ha;
81) D.A.2081.KDW	pow. 0,160 ha;
82) D.A.2082.KDW	pow. 0,470 ha;
83) D.A.2083.KDW	pow. 0,486 ha;
84) D.A.2084.KDW	pow. 0,355 ha;
85) D.A.2085.KDW	pow. 0,218 ha;
86) D.A.2086.KDW	pow. 0,885 ha;
87) D.A.2087.KDW	pow. 0,556 ha;
88) D.A.2088.KDW	pow. 0,226 ha;
89) D.A.2089.KDW	pow. 0,042 ha;
90) D.A.2090.KDW	pow. 0,124 ha;
91) D.A.2091.KDW	pow. 0,476 ha;
92) D.A.2092.KDW	pow. 0,516 ha;
93) D.A.2093.KDW.R	pow. 0,232 ha;

94) D.A.2094.KDW.R	pow. 0,342 ha;
95) D.A.2095.KDW.R	pow. 0,494 ha;
96) D.A.2096.KDW	pow. 0,948 ha;
97) D.A.2097.KK	pow. 3,059 ha;
98) D.A.2098.E	pow. 0,012 ha;
99) D.A.2099.E	pow. 0,008 ha;
100) D.A.2100.E	pow. 0,013 ha;
101) D.A.2101.E	pow. 0,011 ha;
102) D.A.2102.E	pow. 0,004 ha;
103) D.A.2103.E	pow. 0,005 ha;
104) D.A.2104. KPS	pow. 0,021 ha;
105) D.A.2105. KPS	pow. 0,001 ha;
106) D.A.2106.KS	pow. 0,270 ha;
107) D.A.2107.ZL	pow. 3,330 ha;
108) D.A.2108.ZL	pow. 0,589 ha;
109) D.A.2109.G	pow. 0,047 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i zieleni leśnej, tereny kolejowe, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 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 miasta 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: (osiedle Załom-Kasztanowe): A;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
e) U,MN	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
f) U	teren zabudowy usługowej,
g) US	teren usług sportu i rekreacji,
h) UO	teren usług oświaty,
i) UD	teren usług oświaty – przedszkole,
j) UK	teren usług sakralnych,
k) ZP	teren zieleni urządzonej,
l) ZD	teren ogrodów działkowych,
m) ZL	teren lasu,
n) ZI	teren zieleni izolacyjnej,
o) KPS	teren przepompowni ścieków sanitarnych,
p) E	teren stacji transformatorowej,
q) G	teren stacji redukcyjnej gazu,
r) KG	teren zabudowy garażowej,
s) KS	teren parkingu dla samochodów osobowych,
t) KM	teren komunikacji miejskiej,
u) KK	teren linii kolejowej,
v) KD.L	teren drogi publicznej – ulica lokalna,
w) KD.D	teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
x) KDW	teren drogi wewnętrznej,
y) KDW.R	teren drogi rowerowej.

3. Ustalenia ogólne i szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

- przy czym na poziomie ustaleń szczegółowych pomija się grupy ustaleń, dla których nie występuje potrzeba dodatkowych uregulowań w terenie elementarnym.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 30° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 30°; w szczególności budynek może być kryty dachem stromym o układzie połaci dachowych:
 - a) kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,

- b) szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- 2) **gatunki niepożądane 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 wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 6) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 8) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 9) **przedomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:
- a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
- b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
- d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m²,
- e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej,

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

- 10) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 11) **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;
- 12) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych, przeznaczony dla ruchu rowerowego, obejmujący: ścieżki i pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, ulice o ruchu uspokojonym i strefy zamieszkania oraz inne odcinki ulic;
- 13) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 16) **zintegrowany węzeł przesiadkowy** – przystanki linii autobusowych zintegrowane z parkingami systemu „Parkuj i Jedź” (Park&Ride), rowerowymi (Bike&Ride) oraz z przystankami kolei metropolitalnej, wraz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze podróżnych;
- 17) **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) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - d) przedsięwzięć emitujących dymy, opary lub odory,

- e) usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub obiektach otwartych,
 - f) usług motoryzacyjnych (blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych) i warsztatów mechaniki pojazdowej, za wyjątkiem terenów: D.A.2001.U,MN, D.A.2030.U,MN;
- 2) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni materiałów budowlanych, pojazdów, maszyn lub urządzeń;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
 - 4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - d) wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - e) wycinki w terenach leśnych, w których prowadzona jest gospodarka leśna zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (dąb szypułkowy, klon pospolity, lipa, brzoza brodawkowata, jawor, olsza czarna, głóg jednoszyjkowy, grab zwyczajny, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy), a w terenach leśnych wprowadza się gatunki zgodnie z zasadami prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) obowiązuje ochrona siedlisk przyrodniczych oraz dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 6) ustalenia dotyczące wielkości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń i obiektów inżynierskich oraz działek gruntu stanowiących dojazd do obiektów w granicach terenu elementarnego;
- 7) część obszaru planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązuje ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i walorów przyrodniczo – krajobrazowych formułowana dla poszczególnych terenów elementarnych na wszystkich poziomach ustaleń; sposób zagospodarowania terenów realizuje się zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu w obszarze planu i w powiązaniu z sąsiednimi terenami położonymi poza obszarem planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej, włącznie z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego, budynków towarzyszących oraz kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 3) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych:
- inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami,
 - masztów, pylonów, wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
- schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, okapów, gzymsów, balkonów, wejść i daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, galerii, tarasów,
 - zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących w dniu uchwalenia planu: do 0,2 m;
- 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); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 6) 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 do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN,U) dla budynków mieszkalnych krytych dachami stromymi ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu krawędzi okapu dachu: 4,5 m;
- 8) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW, MW,U) ustala się udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej minimum 10 m² / mieszkanie;
- 9) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW, MW,U), za wyjątkiem terenów D.A.2002.MW, D.A.2004.MW, D.A.2008.MW, zakazuje się lokalizacji wolno stojących blaszanych boksów garażowych lub ich zespołów; dopuszcza się realizację garaży murowanych wyłącznie w terenach D.A.2021.MW, D.A.2037.MW, D.A.2042.MW:
- wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - dobudowanych lub wolno stojących, zblokowanych w zespoły o jednolitej formie architektonicznej, składające się co najmniej z 10 boksów garażowych, z możliwością użytkowego wykorzystania dachów;
- 10) w terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się prowadzenia działalności obniżającej standard warunków mieszkaniowych poprzez np.:
- oddziaływanie optyczne i akustyczne urządzeń reklamowych (np. poprzez instalacje emitujące pulsujące światło lub sygnały dźwiękowe),
 - przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych,
 - emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów;
- 11) nie spełniające ustaleń planu budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 12) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów z możliwością zachowania istniejących parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji

wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;

- 14) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) lokalizacji obiektów i zagospodarowania związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. świąteczne itp.) oraz na czas trwania plenerowych imprez sportowo – rekreacyjnych,
 - e) lokalizacji obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, place targowe itp.),
 - f) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
 - 15) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 16) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojazd do obiektów w granicach terenu elementarnego;
 - 17) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
 - 18) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
 - 19) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 2,0 m (po 1,0 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych przebiegających przez tereny leśne;
 - 20) w pasie technicznym zakazuje się:
 - a) zabudowy kubaturowej,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
 - 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
 - 2) 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, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej,

b) dla terenów: KD.L, KD.D, KDW, KDW.R, KK scalanie i podział nieruchomości należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny;

3) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym – ulicami Lubczyńską i Goleniowską – przede wszystkim przez ulice lokalne: D.A.2065.KD.L (ul. Kablową), D.A.2066.KD.L, D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L i D.A.2069.KD.L;

3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/3 mieszkania
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
5.	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 pokoi, lecz nie mniej niż 1 mp	nie określa się
6.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/50 łóżek
7.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
9.	Szpitala, kliniki	2 mp/5 łóżek	1 mp/100 łóżek	1 mp/50 łóżek
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
11.	Szkoły podstawowe i średnie	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	4 mp/1 salę dydaktyczną
12.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się

14.	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	nie określa się
15.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
16.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
17.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	nie określa się
18.	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1 mp/50 miejsc
19.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
20.	Biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
21.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
22.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/ targowisko (halę targową)	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
23.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
24.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
26.	Korty tenisowe	4 mp/1 kort + 10 mp/10 miejsc dla widzów	1 mp/1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
27.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
28.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
29.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	nie określa się
30.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/400 zatrudnionych**
31.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/300 zatrudnionych**
32.	Warsztaty mechaniki pojazdowej	3 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
33.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
34.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
35.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - d) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - e) zagospodarowania bądź użytkowania wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - f) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 25% z obliczonej liczby miejsc postojowych należy sytuować jako naziemne (terenowe) w formie placów lub zatok postojowych;
- 8) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się ścieżki rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów rowerowych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z głównych sieci rozdzielczych w ulicy Kablowej, w terenie elementarnym D.A.2096.KDW i na osiedlu Kasztanowym lub spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w terenach elementarnych: D.A.2072.KD.D, D.A.2096.KDW i ulicy Kablowej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w osiedlu Kasztanowym lub poza obszar planu z zrzutem do rowów melioracyjnych, natomiast w południowej części obszaru planu (rejon ul. Kablowej) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do zbiorników retencyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 11) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczanej w ustaleniach szczegółowych;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z indywidualnych i lokalnych kotłowni opalanych gazem zasilających zabudowę wielorodzinną i usługową;
- 14) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 20) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów elementarnych**

§ 7. Teren elementarny D.A.2001.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) nowe budynki w pierzei ul. Kablowej kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym; dla obiektów sytuowanych poza pierzeją ul. Kablowej dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych;
- 7) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 8) przy realizacji ogrodzenia nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia, o wysokości do 1,50 m, nie stanowiących przeszkody wizualnej;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2065.KD.L.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2001.U,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.A.2002.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,5;
- 4) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej takich jak np: budynki gospodarcze, rekreacyjne, altany;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, towarzyszącej: 4,0 m;
- 6) budynek mieszkalny kryje się dachem stromym o układzie szczytowym do drogi D.A.2078.KDW; dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) ustala się ochronę budynku mieszkalnego przy ul. Produkcyjnej nr 2 poprzez: zachowanie gabarytu, kształtu dachu, tradycyjnego pokrycia dachu dachówką ceramiczną, kompozycji elewacji (rozmięszczenie, wielkość i proporcja otworów); dopuszcza się:
 - a) rozbudowę budynku wyłącznie w celu podniesienia standardu warunków mieszkaniowych lub dla potrzeb osób niepełnosprawnych, przy zachowaniu odrębności historycznej bryły budynku,
 - b) realizację wejścia do budynku w formie ganku lub zadaszzonego przedsionka,
 - c) dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi,
 - d) ocieplenie budynku;
- 8) przy przebudowie lub rozbudowie budynek mieszkalny wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych;
- 9) przy realizacji ogrodzenia nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia, o wysokości do 1,50 m, nie stanowiących przeszkody wizualnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2065.KD.L i drogi D.A.2078.KDW

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej) lub drogi wewnętrznej D.A.2078.KDW (ul. Produkcyjnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2078.KDW, D.A.2002.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 9. Teren elementarny D.A.2003.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzone.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;

- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków zwierząt podlegających ochronie;
- 3) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego zadrzewień;
- 4) zakazuje się:
 - a) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - c) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchni przepuszczalnej po śladzie duktów;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w formie żywoplotu lub ażurowych elementów ogrodzeniowych o wysokości do 1,2 m, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 % całkowitej powierzchni ogrodzenia.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej) lub drogi wewnętrznej D.A.2078.KDW (ul. Produkcyjnej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2078.KDW, D.A.2097.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 10. Teren elementarny D.A.2004.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, zabudowy towarzyszącej: 4,0 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi o układzie szczytowym do drogi D.A.2078.KDW; dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) nowe budynki mieszkalne oraz podlegające przebudowie lub rozbudowie budynki istniejące, wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych;

- 8) ustala się ochronę budynków mieszkalnych przy ul. Produkcyjnej nr 1, 5, 7, 9 poprzez: zachowanie gabarytów budynków, utrzymanie kształtu dachów i tradycyjnego ich pokrycia dachówką ceramiczną, utrzymanie kompozycji elewacji (roz rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów) i wystroju architektonicznego; dopuszcza się:
- a) rozbudowę budynków wyłącznie w celu podniesienia standardu warunków mieszkaniowych lub dla potrzeb osób niepełnosprawnych, przy zachowaniu odrębności historycznej bryły budynku,
 - b) realizację wejścia do budynku w formie ganku lub zadaszzonego przedsionka,
 - c) dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połączonymi,
 - d) ocieplenie budynku;
- 9) nowa zabudowa mieszkaniowa w typie zabudowy istniejącej;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jak np.: budynki gospodarcze, rekreacyjne, altany;
- 11) nakazuje się ujednolicenie wysokości ogrodzeń od strony ulicy Kablowej i Produkcyjnej oraz stosowanie ogrodzeń ażurowych, nawiązujących do form historycznych – z przęsłami stalowymi lub drewnianymi, rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na cokole;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2065.KD.L i D.A.2077.KD.D: 40,0 m, do drogi D.A.2078.KDW: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.A.2065.KD.L, D.A.2077.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2078.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej), D.A.2077.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2078.KDW (ul. Produkcyjnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2077.KD.D, D.A.2078.KDW, D.A.2004.MW, D.A.2005.KG, D.A.2006.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 11. Teren elementarny D.A.2005.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;

- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) nakazuje się realizację zespołu garaży o jednolitej formie architektonicznej;
- 7) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci do czasu zagospodarowania terenu na garaże.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2065.KD.L i drogi D.A.2079.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej) lub drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW (ul. Produkcyjnej).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2079.KDW, D.A.2005.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 12. Teren elementarny D.A.2006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 50%,
- b) w zabudowie usługowej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 25%,
 - b) w zabudowie usługowej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 17,0 m,
 - b) usługowej: 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 6) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 400 m²:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych wraz z realizacją odrębnego wejścia do lokali usługowych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące,
przy usługowym wykorzystaniu całego parteru budynku kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej takich jak np: budynki rekreacyjne, altany;
- 8) nakazuje się zachowanie ukrycia wolnostojącego;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 2000 m²,
- b) w zabudowie usługowej: 200 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) mieszkaniowej 2000 m²,
 - b) usługowej 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2077.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW: 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2077.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2077.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW (ul. Produkcyjnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2077.KD.D, D.A.2079.KDW, D.A.2004.MW, D.A.2005.KG, D.A.2006.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 13. Teren elementarny D.A.2007.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) nakazuje się realizację zespołu garaży o jednolitej formie architektonicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2065.KD.L, D.A.2066.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej), D.A.2066.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW (ul. Produkcyjnej).

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2066.KD.L, D.A.2079.KDW, D.A.2007.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny D.A.2008.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, zabudowy towarzyszącej: 4,0 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi o układzie szczytowym; dla obiektów towarzyszących dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 6) ustala się ochronę budynków mieszkalnych przy ul. Produkcyjnej nr 20, 22, 24, 26, 28 poprzez: zachowanie gabarytów budynków, utrzymanie kształtu dachów i tradycyjnego ich pokrycia dachówką ceramiczną, utrzymanie kompozycji elewacji (roz rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów) i wystroju architektonicznego; dopuszcza się:
 - a) rozbudowę budynków wyłącznie w celu podniesienia standardu warunków mieszkaniowych lub dla potrzeb osób niepełnosprawnych, przy zachowaniu odrębności historycznej bryły budynku,
 - b) realizację wejścia do budynku w formie ganku lub zadaszonego przedsionka,
 - c) dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi,
 - d) ocieplenie budynku;
- 7) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jak np.: budynki gospodarcze, rekreacyjne, altany;
- 8) nakazuje się ujednoczenie wysokości ogrodzeń od strony ulicy Produkcyjnej oraz stosowanie ogrodzeń ażurowych, nawiązujących do form historycznych – z przęsłami stalowymi lub drewnianymi, rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na cokole;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do ulic D.A.2066.KD.L i D.A.2077.KD.D oraz drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.A.2066.KD.L, D.A.2077.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2066.KD.L, D.A.2077.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2079.KDW (ul. Produkcyjnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2066.KD.L, D.A.2077.KD.D, D.A.2079.KDW, D.A.2007.KG, D.A.2008.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 15. Teren elementarny D.A.2009.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2065.KD.L i D.A.2066.KD.L.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej) lub D.A.2066.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w terenie D.A.2106.KS.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2066.KD.L, D.A.2009.UO, D.A.2106.KS;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w terenie D.A.2009.UO;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 16. Teren elementarny D.A.2010.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - b) usługi oświaty, sportu i rekreacji,
 - c) hotel, pensjonat, obiekty gastronomii, handel;

3) dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu zmiany zagospodarowania terenu na zgodny z ustaleniami planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) nakazuje się zachowanie i utrzymanie zbiornika p - poż;
- 7) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do ulicy D.A.2066.KD.L: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.A.2066.KD.L zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2066.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2066.KD.L, D.A.2010.U,MN, D.A.2106.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika rezerwy wody gaśniczej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny D.A.2011.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie terenu dla potrzeb transportu kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego zlokalizowanego w terenie D.A.2077.KD.D, np.: parking dla samochodów osobowych i rowerów, wiaty, mała gastronomia, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2077.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2077.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2077.KD.D, D.A.2097.KK, D.A.2011.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 18. Teren elementarny D.A.2012.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie terenu dla potrzeb transportu kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego, w tym np: kasy biletowe, poczekalnia, toalety publiczne, handel, mała gastronomia itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 8,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) nakazuje się ochronę historycznego budynku dworca kolejowego; dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu zasadniczej bryły budynku, kształtu dachu, tradycyjnego pokrycia dachówką ceramiczną z wyraźnym wyodrębnieniem nowej części;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m²;
- 8) dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu zmiany zagospodarowania terenu na zgodny z ustaleniami planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2077.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2077.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2077.KD.D, D.A.2097.KK, D.A.2012.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.A.2013.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2066.KD.L, D.A.2077.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2080.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 20. Teren elementarny D.A.2014.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej), D.A.2066.KD.L, D.A.2072.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2096.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 21. Teren elementarny D.A.2015.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej), D.A.2072.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2096.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 22. Teren elementarny D.A.2016.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe „Załomiak”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90% działki ogrodniczej;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów o powierzchni zabudowy do 200 m², wysokości do 7,5 m, o dowolnej geometrii dachu;
- 3) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2066.KD.L, D.A.2074.KD.D, drogi wewnętrznej D.A.2080.KDW lub drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2066.KD.L, D.A.2067.KD.L, D.A.2074.KD.D, D.A.2080.KDW, D.A.2093.KDW.R, D.A.2094.KDW.R, D.A.2016.ZD lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie studni głębinowych oznaczonych na rysunku planu i ich ogrodzenie;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny D.A.2017.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;
- 2) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego zadrzewień;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się: obiekty małej architektury, plac zabaw dla dzieci, lokalizację polany rekreacyjnej z urządzeniami rekreacyjnymi (np. siłownia na powietrzu, miejsce do grillowania) oraz wybieg dla psów;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w formie żywopłotu lub ażurowych elementów ogrodzeniowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,70 m, nie stanowiących przegrody wizualnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2094.KDW.R, D.A.2017.ZP;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci elektroenergetycznej nn.

§ 24. Teren elementarny D.A.2018.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 40%,
- b) w zabudowie usługowej 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 35%,
 - b) w zabudowie usługowej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,08 do 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 17,0 m,
 - b) usługowej: 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 6) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 400 m²:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych wraz z realizacją odrębnego wejścia do lokali usługowych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące,
przy usługowym wykorzystaniu całego parteru budynku mieszkalnego, kompozycję elewacji należy stworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 1500 m²,
 - b) usługowej 200 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 1500 m²,
 - b) usługowej: 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do ulic D.A.2067.KD.L i D.A.2074.KD.D: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.A.2067.KD.L i D.A.2074.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L lub D.A.2074.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2074.KD.D, D.A.2093.KDW.R, D.A.2018.MW,U;

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

§ 25. Teren elementarny D.A.2019.UD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przedszkole.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40% działki budowlanej;
- 2) ustala się utrzymanie i uzupełnienie szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się cięcia sanitarne i pielęgnacyjne drzew.

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 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2074.KD.D lub D.A.2075.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2074.KD.D, D.A.2075.KD.D, D.A.2019.UD;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 26. Teren elementarny D.A.2020.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) handlu, gastronomii,
 - b) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - c) kultury i edukacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% działki budowlanej;
- 2) ustala się utrzymanie i uzupełnienie szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się cięcia sanitarne i pielęgnacyjne drzew.

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 0,01 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, dla masztów i obiektów technicznych: 20,0 m;
- 5) zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2075.KD.D, oznaczone na rysunku planu;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2074.KD.D: 15,0 m, a do ulicy D.A.2075.KD.D: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2074.KD.D i D.A.2075.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2074.KD.D lub D.A.2075.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2074.KD.D, D.A.2075.KD.D, D.A.2020.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) istniejące studnie głębinowe nr 1 i 2 uległy likwidacji zgodnie z decyzją WGKIOŚ-II.6341.11-3.2014.GK z dnia 15.05.2014 roku;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny D.A.2021.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 40%;
 - b) w zespole garażowym: 5%;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 25%;
 - b) dla zespołu garażowego: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,3;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 11,0 m,
 - b) garażowej: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 2000 m²,
 - b) dla zespołu garażowego: 350 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 2000 m²,
 - b) dla zespołu garażowego: 350 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L: 25,0 m, a do ulicy D.A.2075.KD.D: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L i D.A.2075.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2075.KD.D lub D.A.2074.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2074.KD.D, D.A.2075.KD.D, D.A.2094.KDW.R, D.A.2021.MW, D.A.2020.U lub D.A.2022.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny D.A.2022.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - d) kultury i edukacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15% działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;

- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2022.U;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego lub jego kanalizację albo likwidację;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny D.A.2023.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15% działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2081.KDW, D.A.2023.U, D.A.2024.MW,U, D.A.2026.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 30. Teren elementarny D.A.2024.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 40%,
- b) w zabudowie usługowej: 15%.

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:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 35%,
 - b) w zabudowie usługowej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 1,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 15,0 m,
 - b) usługowej: 6,0 m;
- 5) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 400 m²:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych wraz z realizacją odrębnego wejścia do lokali usługowych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące;
przy usługowym wykorzystaniu całego parteru budynku mieszkalnego, kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 7) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L i D.A.2071.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L lub D.A.2071.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2071.KD.D, D.A.2023.U, D.A.2024.MW,U, D.A.2026.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 31. Teren elementarny D.A.2025.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie szeregowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2072.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2072.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW;
- 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 w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2071.KD.D, D.A.2072.KD.D, D.A.2081.KDW, D.A.2025.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 32. Teren elementarny D.A.2026.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie szeregowej, bliźniaczej lub wolno stojącej;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni usług nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek mieszkalny lub budynek mieszkalny wraz z budynkiem usługowym:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej: 300 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2071.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 22,0 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 12,0 m,
 - c) w zabudowie szeregowej: 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do ulicy D.A.2071.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2071.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2071.KD.D, D.A.2081.KDW, D.A.2024.MW,U, D.A.2026.MN,U lub D.A.2023.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 33. Teren elementarny D.A.2027.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 40%,
- b) w zabudowie usługowej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 25%,
 - b) w zabudowie usługowej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 14,0 m,
 - b) usługowej: 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 6) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 400 m²:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych wraz z realizacją odrębnego wejścia do lokali usługowych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące,
 - przy usługowym wykorzystaniu całego parteru budynku mieszkalnego, kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 2000 m²,
 - b) w zabudowie usługowej: 200 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 2000 m²,
 - b) usługowej 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2071.KD.D: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2070.KD.D lub D.A.2071.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2070.KD.D lub D.A.2071.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2071.KD.D, D.A.2027.MW,U, D.A.2028.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 34. Teren elementarny D.A.2028.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 6) nakazuje się realizację zespołu garaży o jednolitej formie architektonicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2070.KD.D, D.A.2071.KD.D i D.A.2072.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.A.2070.KD.D, D.A.2071.KD.D lub D.A.2072.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2070.KD.D, D.A.2071.KD.D, D.A.2072.KD.D, D.A.2028.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 35. Teren elementarny D.A.2029.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2072.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2072.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2072.KD.D, D.A.2029.U, D.A.2104.KPS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 36. Teren elementarny D.A.2030.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% działki budowlanej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni w formie zróżnicowanej gatunkowo zieleni wysokiej i niskiej o charakterze ozdobnym, wypełniającej wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach.

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 0,01 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego, bądź jako odrębny budynek mieszkalny na działce budowlanej wspólnej z budynkiem usługowym;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D i D.A.2073.KD.D oraz ulicy poza obszarem planu: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D lub drogi położonej poza obszarem planu i miasta;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D, D.A.2030.U,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 37. Teren elementarny D.A.2031.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) nakazuje się realizację zespołu garaży o jednolitej formie architektonicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2070.KD.D i D.A.2073.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.A.2070.KD.D lub D.A.2073.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD, D.A.2031.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 38. Teren elementarny D.A.2032.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) nakazuje się realizację zespołu garaży o jednolitej formie architektonicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2070.KD.D, D.A.2073.KD.D, D.A.2089.KDW, D.A.2032.KG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 39. Teren elementarny D.A.2033.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji miejskiej – pętli autobusowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących np. punkt handlowy, kasa biletowa, szalet publiczny, zaplecze socjalne dla kierowców;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: do 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2069.KD.L, D.A.2073.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.A.2069.KD.L, D.A.2073.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2073.KD.D, D.A.2089.KDW, D.A.2033.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 40. Teren elementarny D.A.2034.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - c) usługi towarzyszące w zakresie gastronomii, handlu detalicznego:
 - wbudowane w obiekty sportu i rekreacji, stanowiące maksymalnie 15 % powierzchni użytkowej tych obiektów,
 - wolno stojące, stanowiące maksymalnie 5 % powierzchni działki budowlanej,

przy czym dla lokali handlowych dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie przekraczającą 100 m² w granicach działki budowlanej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) dopuszcza się realizację wejścia od strony terenu elementarnego D.A.2064.ZP;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2070.KD.D: 30,0 m i drogi D.A.2089.KDW: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2070.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2070.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2089.KDW;
- 2)
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2089.KDW, D.A.2034.US, D.A.2064.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 41. Teren elementarny D.A.2035.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty użyteczności publicznej w zakresie kultury, oświaty, edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej, (np. biblioteka miejska, centrum aktywności lokalnej, dzienny dom pobytu seniora),
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) terenowe urządzenia rekreacyjne np. plac zabaw dla dzieci, zestawy urządzeń sprawnościowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2069.KD.L i D.A.2070.KD.D: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2069.KD.L lub D.A.2070.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2069.KD.L lub D.A.2070.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2035.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 42. Teren elementarny D.A.2036.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) zdrowia,
 - d) kultury i edukacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,0;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 6) nakazuje się realizację zabudowy obrzeżnej w formie ciągłej zabudowy wzdłuż przylegających do terenu ulic, z wykształceniem otwartego placu wewnętrznego zagospodarowanego obiektami małej architektury, zielenią itp.; dopuszcza się realizację prześwitów w budynkach celem umożliwienia przejścia i przejazdu na plac wewnętrzny;
- 7) otwarty plac wewnętrzny oznaczony na rysunku planu;
- 8) zamknięcia kompozycyjne widoku z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2074.KD.D, oznaczone na rysunku planu;
- 9) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 10) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu jako placu targowego;
- 11) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L i D.A.2070.KD.D: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L lub D.A.2070.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L lub D.A.2070.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L, D.A.2070.KD.D, D.A.2036.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 43. Teren elementarny D.A.2037.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej: 40%,
- b) w zabudowie garażowej: 5%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 25%,
 - b) garażowej: 80%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 14,0 m,
 - b) garażowej: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 2000 m²,
 - b) dla zespołu garażowego: 350 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 2000 m²,
 - b) dla zespołu garażowego: 350 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L: 30,0 m do pozostałych ulic: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L lub D.A.2076.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L lub D.A.2076.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2069.KD.L, D.A.2076.KD.D, D.A.2037.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego lub jego kanalizację albo likwidację;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 44. Teren elementarny D.A.2038.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 6) zamknięcia kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2070.KD.D, oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2069.KD.L i D.A.2076.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2069.KD.L lub D.A.2076.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2076.KD.D, D.A.2038.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 45. Teren elementarny D.A.2039.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 40%,
 - b) usługowej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej: 25%,
 - b) usługowej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 17,0 m,
 - b) usługowej: 6,0 m;
- 5) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 400 m²:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych wraz z realizacją odrębnego wejścia do lokali usługowych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące,

przy usługowym wykorzystaniu całego parteru budynku kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2076.KD.D i drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2076.KD.D lub drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2076.KD.D, D.A.2082.KDW, D.A.2038.U, D.A.2039.MW,U, D.A.2040.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 46. Teren elementarny D.A.2040.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,15 do 1,15;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2069.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2069.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2082.KDW, D.A.2038.U, D.A.2039.MW,U, D.A.2040.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 47. Teren elementarny D.A.2041.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,15 do 1,15;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2069.KD.L i D.A.2068.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2068.KD.L, D.A.2069.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2068.KD.L, D.A.2069.KD.L, D.A.2082.KDW, D.A.2041.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 48. Teren elementarny D.A.2042.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:

- a) mieszkaniowej: 40%,
- b) dla zespołu garażowego: 5%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) mieszkaniowej: 25%,
 - b) dla zespołu garażowego: 80%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,15;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy D.A.2068.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW: 14,0 m, z pozostałych stron: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 4,0 m;
- 7) zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2082.KDW, oznaczone na rysunku planu;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) mieszkaniowej: 2000 m²,
- b) dla zespołu garażowego: 350 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej: 2000 m²;
 - b) dla zespołu garażowego: 350 m².
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2068.KD.L: 30,0 m, a dróg wewnętrznych D.A.2082.KDW i D.A.2088.KDW: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2068.KD.L, drogi wewnętrznej D.A.2082.KDW lub D.A.2088.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2068.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2082.KDW, D.A.2083.KDW, D.A.2088.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2068.KD.L, D.A.2082.KDW, D.A.2088.KDW, D.A.2042.MW;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 49. Teren elementarny D.A.2043.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do drogi wewnętrznej D.A.2083.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z dróg wewnętrznych: D.A.2083.KDW i D.A.2088.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalania inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.A.2083.KDW.

§ 50. Teren elementarny D.A.2044.UK

1. Ustalania funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa sakralna;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów kościelnych np. plebania, administracja.

2. Ustalania ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektu sakralnego: 20,0 m,
 - b) obiektów pozostałych: 10,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2076.KD.D i dróg wewnętrznych D.A.2083.KDW i D.A.2091.KDW.

5. Ustalania komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2076.KD.D lub dróg wewnętrznych: D.A.2083.KDW, D.A.2091.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalania inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2076.KD.D, D.A.2083.KDW, D.A.2091.KDW, D.A.2044.UK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 51. Teren elementarny D.A.2045.ZP

1. Ustalania funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację polany rekreacyjnej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (np. siłownia na powietrzu, minigolf, skatepark, scena plenerowa),
 - b) plac zabaw dla dzieci,
 - c) obiekty małej architektury jak: fontanna, zadaszone wiaty, ławki;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w formie żywopłotu lub ażurowych elementów ogrodzeniowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,70 m, nie stanowiących przegrody wizualnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2091.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2091.KDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej.

§ 52. Teren elementarny D.A.2046.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;
- 2) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego zadrzewień;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację polany rekreacyjnej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (np. siłownia na powietrzu, minigolf, skatepark, miejsce na palenisko, scena plenerowa),
 - b) realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) plac zabaw dla dzieci,
 - d) obiekty małej architektury jak fontanna, zadaszone wiaty, ławki;
 - e) wybieg dla psów;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w formie żywopłotu lub ażurowych elementów ogrodzeniowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %, o wysokości do 1,70 m, nie stanowiących przegrody wizualnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2094.KDW.R.

§ 53. Teren elementarny D.A.2047.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: 9,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 8) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni usług nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek mieszkalny lub budynek mieszkalny wraz z budynkiem usługowym:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 1000 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 400 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 1000 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 30,0 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 12,0 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.A.2067.KD.L.

§ 54. Teren elementarny D.A.2048.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 9,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi; dla garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) budynki mieszkalne wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.W.2067.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2092.KDW: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.W.2067.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2092.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2092.KDW.

§ 55. Teren elementarny D.A.2049.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty sakralne i kościelne,
 - b) hotel, pensjonat np. Dom Pielgrzyma,
 - c) gastronomia,

- d) usługi turystyki i rekreacji,
- e) usługi opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego w budynku z prowadzoną działalnością usługową;
- 8) dopuszcza się realizację wejścia od strony terenu elementarnego D.A.2045.ZP;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2049.U;
- 2) istniejąca studnia głębinowa nr 3 uległa likwidacji zgodnie z decyzją WGKIOŚ-II.6341.11-3.2014.GK z dnia 15.05.2014 roku;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 56. Teren elementarny D.A.2050.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2067.KD.L, oznaczone na rysunku planu;
- 7) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2085.KDW i D.A.2091.KDW: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2085.KDW i D.A.2091.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2085.KDW, D.A.2091.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2085.KDW, D.A.2091.KDW.

§ 57. Teren elementarny D.A.2051.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych min. 25°; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2084.KDW, D.A.2085.KDW i D.A.2091.KDW: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych D.A.2084.KDW, D.A.2085.KDW i D.A.2091.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2084.KDW, D.A.2085.KDW, D.A.2091.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2084.KDW, D.A.2085.KDW i D.A.2091.KDW.

§ 58. Teren elementarny D.A.2052.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych min. 25°; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2083.KDW i D.A.2084.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych D.A.2083.KDW i D.A.2084.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2083.KDW, D.A.2084.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2083.KDW, D.A.2084.KDW i D.A.2091.KDW.

§ 59. Teren elementarny D.A.2053.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych min. 25°; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L i D.A.2068.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2083.KDW i D.A.2088.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L, dróg wewnętrznych D.A.2083.KDW i D.A.2088.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2083.KDW, D.A.2088.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L, D.A.2083.KDW, D.A.2088.KDW, D.A.2053.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn w ciągu pieszym oznaczonym na rysunku planu.

§ 60. Teren elementarny D.A.2054.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2068.KD.L i D.A.2086.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, kanalizację lub likwidację rowu melioracyjnego.

§ 61. Teren elementarny D.A.2055.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2086.KDW.

§ 62. Teren elementarny D.A.2056.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.A.2086.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, kanalizację lub likwidację rowu melioracyjnego;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn do terenu elementarnego D.A.2102.E.

§ 63. Teren elementarny D.A.2057.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych min. 25°; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 750 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2086.KDW i D.A.2087.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2086.KDW i D.A.2087.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2086.KDW, D.A.2087.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2086.KDW, D.A.2087.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 64. Teren elementarny D.A.2058.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do dróg wewnętrznych D.A.2086.KDW i D.A.2087.KDW: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg wewnętrznych D.A.2086.KDW i D.A.2087.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z dróg wewnętrznych: D.A.2086.KDW lub D.A.2087.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2086.KDW, D.A.2087.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 65. Teren elementarny D.A.2059.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m,
 - b) obiektów gospodarczych i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o kącie nachylenia połaci dachowych min. 25°; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2067.KD.L, oznaczone na rysunku planu;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 750 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i dróg wewnętrznych D.A.2087.KDW i D.W.2092.KDW: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych D.A.2087.KDW, D.A.2090.KDW i D.W.2092.KDW zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub dróg wewnętrznych: D.A.2087.KDW, D.A.2090.KDW, D.A.2092.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2087.KDW i D.A.2092.KDW i D.A.2090.KDW.

§ 66. Teren elementarny D.A.2060.ZI

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni wielopiętrowej, zróżnicowanej gatunkowo i wysokościowo, w celu zwiększenia izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, wybiegu dla psów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L przez tereny: D.A.2046.ZP, D.A.2048.MN lub z drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

§ 67. Teren elementarny D.A.2061.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,7;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.A.2067.KD.L i drogi wewnętrznej D.A.2084.KDW.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L lub drogi wewnętrznej D.A.2084.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2067.KD.L, D.A.2084.KDW.

§ 68. Teren elementarny D.A.2062.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi zdrowia,
 - b) usługi oświaty, edukacji, kultury (np. świetlica środowiskowa, biblioteka),
 - c) usługi w zakresie pomocy społecznej (np. dom dziennego pobytu dla seniora, dom samotnej matki, dom opieki),
 - d) gastronomię.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 7) zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.A.2068.KD.L, oznaczone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulic D.A.2068.KD.L i D.A.2069.KD.L: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do ulicy D.A.2068.KD.L i D.A.2069.KD.L zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2068.KD.L lub D.A.2069.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2068.KD.L, D.A.2069.KD.L, D.A.2062.U,MN, D.A.2095.KDW.R;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 69. Teren elementarny D.A.2063.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 % działki ogrodniczej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów o powierzchni zabudowy do 200 m², wysokości do 7,5 m i dowolnej geometrii dachu;
- 3) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.A.2068.KD.L i D.A.2069.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2068.KD.L, D.A.2069.KD.L, D.A.2095.KDW.R, D.A.2062.U,MN, D.A.2063.ZD;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego lub jego kanalizację;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

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

§ 70. Teren elementarny D.A.2064.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% działki budowlanej;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią niską;
- 3) dopuszcza się realizację wejścia na teren D.A.2034.US.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.A.2069.KD.L;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2069.KD.L, D.A.2064.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i kolektora deszczowego w nowej lokalizacji.

§ 71. Teren elementarny D.A.2065.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) ulica stanowi odcinek trasy rowerowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 9,6 m do 53,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodni;
- 5) na południowym fragmencie ulicy, w rejonie terenu kolejowego, pętla do zawracania autobusów.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej, kanalizacji deszczowej.

§ 72. Teren elementarny D.A.2066.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) ulica stanowi odcinek trasy rowerowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,2 m do 40,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 73. Teren elementarny D.A.2067.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego lub jego kanalizację albo likwidację;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej, kanalizacji deszczowej.

§ 74. Teren elementarny D.A.2068.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) ustala się utrzymanie i uzupełnienie szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,6 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, kanalizację rowów melioracyjnych lub jego likwidację;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej, kanalizacji deszczowej.

§ 75. Teren elementarny D.A.2069.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 8,9 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów deszczowych;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej, kanalizacji deszczowej.

§ 76. Teren elementarny D.A.2070.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) ustala się utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 5) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 77. Teren elementarny D.A.2071.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,2 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 5) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 78. Teren elementarny D.A.2072.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,7 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 4) ustala się trasę rowerową na odcinku między ulicą D.A.2066.KD.L a drogą wewnętrzną D.A.2096.KDW.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 79. Teren elementarny D.A.2073.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 80. Teren elementarny D.A.2074.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 47,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 4) ulica zakończona placem do zawracania;
- 5) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 81. Teren elementarny D.A.2075.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,9 m do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 82. Teren elementarny D.A.2076.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,6 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 5) ulica zakończona placem do zawracania;
- 6) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 83. Teren elementarny D.A.2077.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) w ramach terenu ustala się zintegrowany z przystankiem kolejowym węzeł przesiadkowy publicznej komunikacji zbiorowej wraz z lokalizacją parkingu dla samochodów osobowych i rowerów.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 70,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica zakończona pętlą do zawracania, z przystankami autobusowymi;
- 4) obowiązuje realizacja parkingu dla obsługi węzła przesiadkowego;
- 5) lokalizację obiektów dla potrzeb węzła przesiadkowego, jak np.: wiaty przystankowe, biletomaty, tablice informacyjne, parkomaty, stojaki na rowery, ławki, lampy, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;

- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 84. Teren elementarny D.A.2078.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,2 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 85. Teren elementarny D.A.2079.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 86. Teren elementarny D.A.2080.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,2 m do 10,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdniowego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 87. Teren elementarny D.A.2081.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,9 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 88. Teren elementarny D.A.2082.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 89. Teren elementarny D.A.2083.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,1 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 90. Teren elementarny D.A.2084.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;

2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 91. Teren elementarny D.A.2085.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 92. Teren elementarny D.A.2086.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 29,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 93. Teren elementarny D.A.2087.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 31,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 94. Teren elementarny D.A.2088.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 95. Teren elementarny D.A.2089.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 96. Teren elementarny D.A.2090.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się trasę rowerową i ciąg pieszy o dostępie ogólnym.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 97. Teren elementarny D.A.2091.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 5) ustala się trasę rowerową i ciąg pieszy o dostępie ogólnym;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 7) ustala się utrzymanie i uzupełnienie oznaczonego na rysunku planu obustronnego szpaleru drzew;
- 8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

§ 98. Teren elementarny D.A.2092.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 5) ustala się trasę rowerową i ciąg pieszy o dostępie ogólnym;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 7) ustala się utrzymanie i uzupełnienie oznaczonego na rysunku planu obustronnego szpaleru drzew;
- 8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

§ 99. Teren elementarny D.A.2093.KDW.R

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 100. Teren elementarny D.A.2094.KDW.R

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 8,7 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;

2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 101. Teren elementarny D.A.2095.KDW.R

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, kolektora deszczowego;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 102. Teren elementarny D.A.2096.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się trasę rowerową.

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 103. Teren elementarny D.A.2097.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia transportu kolejowego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 29,3 m do 47,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) utrzymuje się istniejący przystanek kolejowy;
- 3) utrzymuje się przejazd kolejowy w ciągu ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej).

3. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2065.KD.L, D.A.2077.KD.D, D.A.2090.KDW, D.A.2097.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji, również jako stacji innego typu oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- 5) ustala się realizację sieci wodociągowej;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 104. Teren elementarny D.A.2098.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2069.KD.L.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 105. Teren elementarny D.A.2099.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej.

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 0,05 do 0,30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2081.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 106. Teren elementarny D.A.2100.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2067.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 107. Teren elementarny D.A.2101.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 108. Teren elementarny D.A.2102.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2086.KDW poprzez teren D.A.2056.MN.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 109. Teren elementarny D.A.2103.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2091.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 110. Teren elementarny D.A.2104.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2072.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 111. Teren elementarny D.A.2105.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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

zakazuje się zabudowy za wyjątkiem lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2065.KD.L (ul. Kablowej).

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 112. Teren elementarny D.A.2106.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu zmiany zagospodarowania terenu na zgodny z ustaleniami planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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: 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;

5) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu do obsługi parkingu; obiekt kryje się dachem o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2066.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.2066.KD.L, D.A.2106.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;
- 3) ustala się realizację kanalizacji deszczowej wraz z piaskownikiem i separatorem substancji ropopochodnych z odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 113. Teren elementarny D.A.2107.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2092.KDW lub drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 114. Teren elementarny D.A.2108.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.A.2090.KDW lub drogi przebiegającej w terenie kolejowym poza obszarem planu i miasta;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 115. Teren elementarny D.A.2109.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej.

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 0,001 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.A.2072.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjnej gazu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

§ 117. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, znak WRiR-I.7151.15.2017.AK z dnia 25 września 2017 r.,
- 2) decyzja Ministra Środowiska, znak DL-II.6501.63.2017.JS z dnia 2 listopada 2017 r.

§ 118. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.34 uchwalony uchwałą Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Załom Fabryka” uchwalony uchwałą Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r.

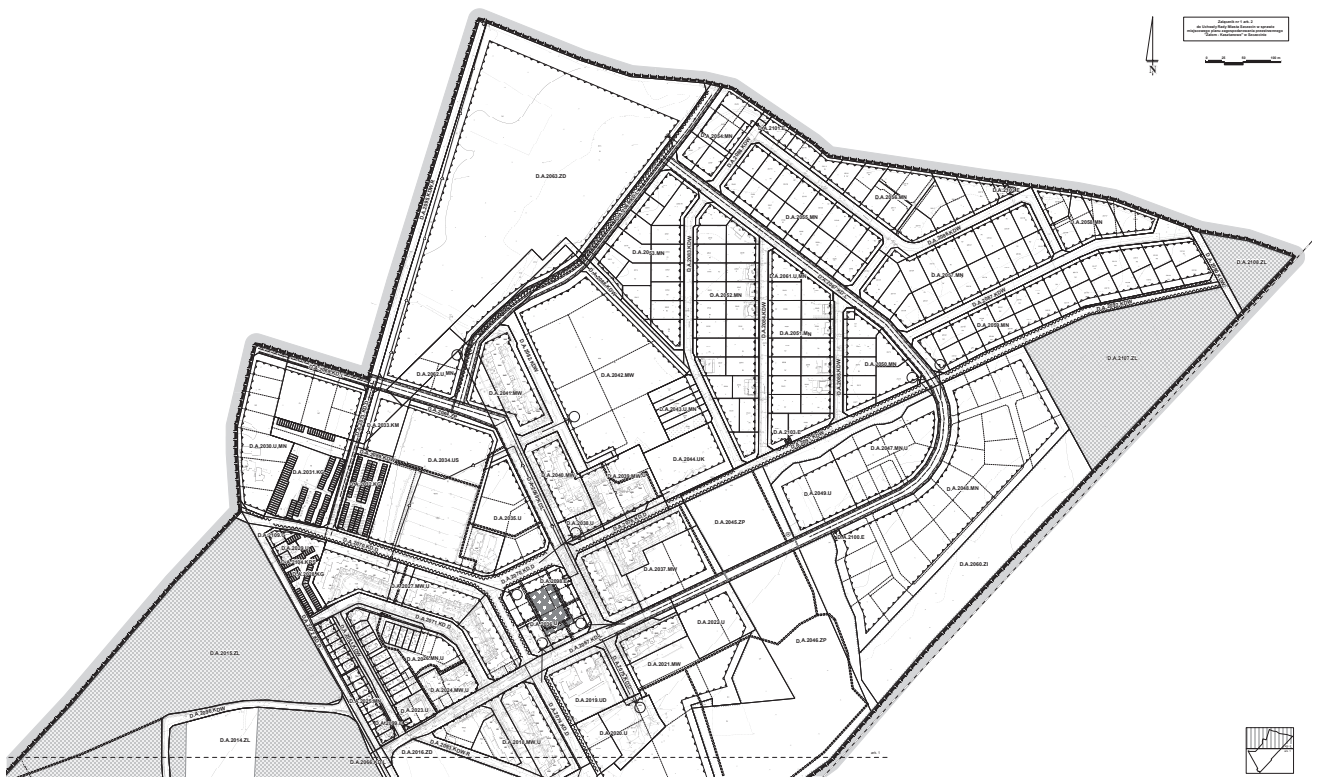
§ 119. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 120. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 ark. 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” w Szczecinie

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

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

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.A.2033.KM	Budowa pętli autobusowej.
2.	D.A.2063.ZD	Budowa przepompowni ścieków. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
3.	D.A.2065.KD.L	Budowa sieci wodociągowej.
4.	D.A.2066.KD.L	Przebudowa jezdni ulicy lokalnej, budowa chodnika.
5.	D.A.2067.KD.L	Budowa odcinka ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
6.	D.A.2068.KD.L	Budowa ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
7.	D.A.2069.KD.L	Budowa odcinka ulicy lokalnej, nasadzenia zieleni. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
8.	D.A.2070.KD.D	Przebudowa jezdni ulicy dojazdowej, budowa chodnika, nasadzenia drzew.
9.	D.A.2071.KD.D	Budowa chodnika, nasadzenia zieleni.
10.	D.A.2072.KD.D	Budowa chodnika. Budowa sieci wodociągowej.
11.	D.A.2073.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
12.	D.A.2074.KD.D	Przebudowa odcinka jezdni ulicy dojazdowej, budowa placu do zawracania, budowa chodnika.
13.	D.A.2075.KD.D	Budowa chodnika, nasadzenia zieleni.
14.	D.A.2076.KD.D	Przebudowa jezdni ulicy dojazdowej, budowa placu do zawracania, nasadzenia drzew.
15.	D.A.2077.KD.D	Budowa drogi dojazdowej i węzła przesiadkowego (w ramach uruchomienia Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej).
16.	D.A.2095.KDW.R	Budowa ciągu pieszo-rowerowego.
17.	D.A.2097.KK	Budowa sieci wodociągowej.

§ 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom – Kasztanowe”.

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

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom – Kasztanowe” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 grudnia 2017 r. do 27 grudnia 2017 r., w terminie do dnia 12 stycznia 2018 r. wniesiono 8 uwag, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 16 stycznia 2018 r. rozpatrzył wniesione uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Załom – Kasztanowe:

1) treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu elementarnego D.A.2063.ZP z zieleni urządzonej na ogrody działkowe „Kasztanek”;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Dokonano zmiany przeznaczenia terenu na ogrody działkowe. Obecnie na tym terenie znajdują się tymczasowe ogrody działkowe „Kasztanek”, które pełnią rolę wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla Kasztanowego. Zmiana nie wpłynie negatywnie na zagospodarowaniu tego terenu.

2. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Działkowców „Kasztanek”:

1) treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu elementarnego D.A.2063.ZP z zieleni urządzonej na ogrody działkowe „Kasztanek”;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Dokonano zmiany przeznaczenia terenu na ogrody działkowe. Obecnie na tym terenie znajdują się tymczasowe ogrody działkowe „Kasztanek”, które pełnią rolę wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla Kasztanowego. Zmiana nie wpłynie negatywnie na zagospodarowaniu tego terenu.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna:

1) treść uwagi: zmiana kąta nachylenia połaci dachowych z 30° na nie mniejszą niż 25° dla działki przy ul. Platynowej w terenie elementarnym D.A.2050.MN;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Dokonano zmiany kąta nachylenia dachu w przedmiotowym terenie dla budynków mieszkalnych na dach o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 25°. Zmiana nie wpłynie negatywnie na kompozycję zabudowy w tym terenie ani w terenach sąsiednich.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna:

1) treść uwagi: zmiana kąta nachylenia połaci dachowych z 30° na dach płaski, dla działki przy ul. Platynowej w terenie elementarnym D.A.2055.MN;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Dokonano zmiany kąta nachylenia połaci dachowych na dach dowolny. Zmiana nie wpłynie negatywnie na kompozycję zabudowy w tym terenie ani w terenach sąsiednich.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna:

1) treść uwagi: zmiana kąta nachylenia połaci dachowych z 30° na nie mniejszą niż 25° dla działki przy ul. Bursztynowej w terenie elementarnym D.A.2050.MN;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Dokonano zmiany kąta nachylenia dachu w przedmiotowym terenie dla budynków mieszkalnych na dach o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 25°. Zmiana nie wpłynie negatywnie na kompozycję zabudowy w tym terenie ani w terenach sąsiednich.

6. Zgłaszający uwagę: Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 39 im. Arkadego Fiedlera w Szczecinie przy ul. Kablowej 14:

1) treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu D.A.2010.U,MN z zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego na przeznaczenie pod usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz pozostawienie drogi dojazdowej do szkoły w terenie D.A.2066.KD.L jako jednokierunkowej z uwagi na bezpieczeństwo dzieci uczęszczających do szkoły;

2) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Nieruchomość w terenie D.A.2010.U,MN jest własnością Lasów Państwowych, znajduje się na niej tymczasowy hotel socjalny. Teren został przeznaczony na zabudowę usługową w zakresie m.in. usług oświaty, sportu i rekreacji. Taki zapis umożliwia zrealizowanie w tym terenie obiektów lub urządzeń służących lokalnej społeczności do spotkań, wypoczynku czy rekreacji przy jednoczesnym wykorzystaniu bazy szkolnej.

Przedmiotem ustaleń planu nie jest organizacja ruchu drogowego a jedynie przekrój drogi. Zasady organizacji ruchu i bezpieczeństwa na drodze należą do kompetencji zarządzającego ruchem tj. WGKiOŚ Urzędu Miasta i to on zadecyduje czy droga pozostanie jednokierunkowa czy też będzie dwukierunkowa.

7. Zgłaszający uwagę: firma prywatna:

1) treść uwagi:

a) w obszarze działek nr 225/13 ÷ 225/186 i nr 186/4 obr. 4197 podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0 m na 10,0 m oraz zmiana kąta nachylenia połaci dachowych z min. 30° na min. 25°,

b) w terenie D.A.2051.MN zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 700 m² na 600 m²;

2) rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

W terenach elementarnych dotyczących obszaru działek ustalono maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m oraz kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych na minimum 25°. W terenie D.A.2051.MN ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m².

8. Zgłaszający uwagę: Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 39 im. Arkadego Fiedlera w Szczecinie przy ul. Kablowej 14:

1) treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu D.A.2010.U,MN z zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego na przeznaczenie pod usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz pozostawienie drogi dojazdowej do szkoły w terenie D.A.2066.KD.L jako jednokierunkowej z uwagi na bezpieczeństwo dzieci uczęszczających do szkoły;

2) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Nieruchomość w terenie D.A.2010.U,MN jest własnością Lasów Państwowych, znajduje się na niej tymczasowy hotel socjalny. Teren został przeznaczony na zabudowę usługową w zakresie m.in. usług oświaty, sportu i rekreacji. Taki zapis umożliwia zrealizowanie w tym terenie obiektów lub urządzeń służących lokalnej społeczności do spotkań, wypoczynku czy rekreacji przy jednoczesnym wykorzystaniu bazy szkolnej.

Przedmiotem ustaleń planu nie jest organizacja ruchu drogowego a jedynie przekrój drogi. Zasady organizacji ruchu i bezpieczeństwa na drodze należą do kompetencji zarządzającego ruchem tj. WGKiOŚ Urzędu Miasta i to on zadecyduje czy droga pozostanie jednokierunkowa czy też będzie dwukierunkowa.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Załom - Kasztanowe" został zainicjowany Uchwałą Nr XXIII/469/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe”, a następnie Uchwałą Nr V/62/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. powiększono obszar planu o tereny kolejowe, dla których nastąpiła możliwość sporządzenia planu, określenie przeznaczenia terenu i sposobu jego zabudowy i zagospodarowania (zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25.06.2010 r.).

1. Informacje ogólne.

Obszar planu o powierzchni ok. 165,476 ha położony jest w granicach adm. Osiedla Załom - Kasztanowe w Dzielnicy Prawobrzeże i obejmuje dwa osiedla mieszkaniowe: Załom i Kasztanowe, tereny leśne, fragment linii kolejowej relacji Szczecin – Świnoujście z przystankiem kolejowym Załom.

Osiedle Załom to głównie zabudowa historyczna pochodząca z lat 30-tych XX wieku oraz dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne V - kondygnacyjne, szkoła, hotel socjalny i zespół garaży.

Osiedle Kasztanowe to głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna IV i V kondygnacyjna pochodząca z lat 80-tych. Uzupełnieniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe, kościół, zespół boisk sportowych oraz trzy zespoły garażowe. We wschodniej części osiedla Kasztanowego powstaje osiedle domów jednorodzinnych „Złote Kłosa” i jest to obecnie główny teren inwestycyjny.

Infrastrukturę społeczną stanowią:

- 1) w osiedlu Załom: Szkoła Podstawowa nr 39 przy ul. Kablowej 14,
- 2) w osiedlu Kasztanowym: Przedszkole Publiczne nr 11 „Jarzębinka”, filia Przychodni Portowej, Miejski Ośrodek Sportu i Rehabilitacji oraz Osiedlowy Klub Sportowy „Jeziorak Szczecin”.

Dojazd do osiedla Załom odbywa się od ul. Lubczyńskiej ulicą Kablową, a następnie do osiedla Kasztanowego jednokierunkową drogą przez las. Drogi osiedlowe nie mają nadanej kategorii dróg publicznych, są wewnętrznymi drogami na gruncie miejskim lub na gruncie Skarbu Państwa. Obecnie inwestowanie w osiedlu opiera się o ustanawiane służebności drogowe do ul. Kablowej.

Obecnie w granicach planu zameldowane są 3293 osoby (w granicach adm. osiedla 3472 osoby, stan na dzień 16.03.2017): w osiedlu Załom 632 osób, w osiedlu Kasztanowym 2661 osoby. Przewiduje się, że przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nowych terenów, głównie w osiedlu Kasztanowym, zwiększy liczbę mieszkańców o ok. 1630 osób.

Na części obszaru planu obowiązują:

1) mpzp o symbolu D.34, sporządzony w trybie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLIII/543/98 z dnia 23.02.1998r.), który obejmuje tylko osiedlowy teren sportowy,

2) fragment mpzp „Załom – Fabryka” w zakresie przebiegu ul. Kablowej.

Do planu wpłynęły wnioski właścicieli nieruchomości, Rady Osiedla i innych podmiotów dotyczące przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe, usługowe, sportowo-rekreacyjne, religijne, wypoczynkowe, ogrody działkowe oraz infrastrukturę inżynierską.

Główne cele planu:

1) wytyczenie układu drogowego, który poprawi warunki obsługi komunikacyjnej osiedli przez połączenie osiedla Kasztanowego z ul. Kablową dwukierunkową drogą publiczną – ulicą lokalną,

2) przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i usługową,

3) przeznaczenie terenów na cele usługowe, w tym usług publicznych (oświaty, zdrowia, sportu, kultury, administracji),

4) zapewnienie mieszkańcom terenu do wypoczynku w charakterze parku osiedlowego z placem rekreacyjnym do organizowania imprez osiedlowych,

5) ustalenie zasad obsługi inżynierskiej nowych terenów budowlanych poprzez rozbudowę istniejącej sieci,

6) wyznaczenie terenu dla zintegrowanego węzła przesiadkowego w ramach planowanego przystanku Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej,

7) ochrona wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych osiedla, w tym ochrona lasów, siedlisk przyrodniczych i dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk.

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają wprowadzenie nowego zainwestowania w obszarze osiedli zapewniając ład przestrzenny i funkcjonowanie osiedla zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i zapewniając im odpowiednie warunki zamieszkania.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje:

1) urbanistyczne:

- a) utrzymanie i kontynuację charakteru istniejącej zabudowy i jej kompozycji w terenie,
- b) ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej:
25% - 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
15% - 40% dla zabudowy usługowej,
5% dla garaży,
- c) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy:
20% - 25% dla zabudowy mieszkaniowej,
30% - 40% dla zabudowy usługowej,
- d) ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy poprzez ich kontynuację i nawiązanie do obiektów już zlokalizowanych,
- e) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na działce w zależności od funkcji obiektu i w nawiązaniu do parametrów istniejących,
- f) wyznaczenie układu drogowego w oparciu o istniejące drogi i kontynuację ich przebiegu w nowych terenach budowlanych,

2) architektoniczne:

- a) kontynuację formy zabudowy istniejącej,
- b) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy:
do 9,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
do 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
do 12,0 m dla zabudowy usługowej,
- c) ochronę planem budynków historycznych przy ul. Produkcyjnej nr 1, 2, 5, 7, 9, 20, 22, 24.

Ustalone w planie wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie w osiedlu. Wprowadzana nowa zabudowa będzie kontynuować charakter zabudowy istniejącej, zapewniając ład przestrzenny i jednolitą strukturę funkcjonalno – przestrzenną osiedla. Wprowadzone regulacje pozwalają na wykorzystanie potencjału niezabudowanych gruntów do nowej zabudowy.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu obejmuje dwa osiedla Załom i Kasztanowe, które oddzielone są od siebie dużym terenem leśnym. W krajobrazie osiedla Załom wyróżnia się historyczny zespół budowlany, który stanowią budynki mieszkalne o jednolitej formie architektonicznej i usytuowaniu na działce, w otoczeniu terenów zieleni leśnej. W krajobrazie osiedla Kasztanowego wyróżniają się:

- 1) zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) ukierunkowane na wschód dwie aleje dębowe, w ul. Jubilerskiej i w ul. Topazowej,
- 3) aleja dębowa w głównej ulicy osiedlowej.

Aleje te są bardzo charakterystyczne w krajobrazie osiedla i stanowią jego niewątpliwy walor.

Ważnym elementem w krajobrazie osiedla Kasztanowego są dwa zespoły ogrodów działkowych „Załomiak” (ogród stały) i „Kasztanek” (ogród tymczasowy) oraz niewielkie enklawy leśne położone we wschodniej części osiedla.

Ustalenia planu uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obu osiedli poprzez kontynuację charakteru zabudowy, zachowanie wartościowego zadrzewienia m. in. w formie szpalerów drzew oraz terenów leśnych otaczających osiedla.

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

Projekt planu miejscowego opiera się o zasadę zrównoważonego rozwoju. Wprowadzane planem ustalenia zachowują wartościowe elementy środowiska przyrodniczego zapewniając trwałość podstawowych procesów przyrodniczych a jednocześnie gwarantując rozwój osiedli zgodnie z potrzebami ich mieszkańców.

W terenie leśnym rozdzielającym dwa osiedla występuje siedlisko przyrodnicze: kwaśna dąbrowa, siedliska ptaków: lerka i gąsiorek, będące przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000, a także siedliska roślin i zwierząt podlegających częściowej ochronie, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia planu nakazują ochronę i utrzymanie tych siedlisk oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

We wschodniej części osiedla Kasztanowego występują trzy niewielkie tereny leśne. Dwa tereny leśne plan przeznacza na dotychczasowe użytkowanie - las, natomiast teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na cele zieleni parkowej z możliwością realizacji m.in. polany rekreacyjnej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi. Lasy Państwowe zarządzające tym terenem stwierdziły nieprzydatność tego lasu do prowadzenia gospodarki leśnej i złożyły wniosek o przeznaczenie go na cele zieleni parkowej.

Ze względu na wartości przyrodnicze lasów w planie uwzględniono potrzebę minimalizacji negatywnych oddziaływań zabudowy na ekosystemy leśne, poprzez wyznaczenie w terenach budowlanych nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu.

Fragmenty lasu przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych w osiedlu wymagała uzyskania zgody Ministra Środowiska oraz Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W tym celu zostały sporządzone wnioski i grunty leśne uzyskały odpowiednie zgody.

W osiedlu Załom znajduje się zbiornik rezerwy gaśniczej, a na terenie ogrodów działkowych Załomiak dwie studnie głębinowe. Na obszarze planu zlokalizowane były ujęcia wody podziemnej, które obecnie są wyłączone z eksploatacji.

W granicach planu nie występują wody powierzchniowe. W północnej części obszaru, przy granicy miasta występuje rów melioracyjny, który został już częściowo zasypany i przebudowany. Projekt planu dopuszcza jego przebudowę, regulację lub kanalizację.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora deszczowego, przy czym dopuszcza się retencjonowanie tych wód (gromadzenie i przetrzymanie) i wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zmiany w lokalnym obiegu wody spowodowane ograniczeniem infiltracji poprzez nawierzchnie nieprzepuszczalne. Przy ustalonej dużej powierzchni biologicznie czynnej w zależności od funkcji terenu i intensywności zabudowy możliwości zabudowy gruntu są ograniczone.

Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na nowych terenach inwestycyjnych dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Poza gruntami leśnymi większość gruntów to grunty budowlane a tylko niewielka część gruntów niezabudowanych położona we wschodniej części planu to grunty o bonitacji rolnej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można te grunty

przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

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

W obszarze planu nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego. W osiedlu Załom przy ul. Produkcyjnej znajduje się zespół historycznych budynków mieszkalnych z lat 30-40 ubiegłego wieku. Są to budynki II kondygnacyjne, 4 lokalowe, ze stromymi dwuspadowymi dachami, niektóre o klinkierowych elewacjach, usytuowane szczytowo do ul. Produkcyjnej. Budynki te nie przedstawiają wartości zabytkowych i nie są objęte żadną formą ochrony prawnej wynikającą z przepisów ustawy o ochronie zabytków. Jednak z uwagi na zachowany czytelny układ tej zabudowy w przestrzeni, jednolitą architekturę i niezmienioną formę budynków, są cennym elementem krajobrazu w tej części osiedla. Dla zachowania tej zabudowy w planie ustalono jej ochronę poprzez nakaz utrzymania istniejącej kubatury, wysokości i kształtu dachu.

Obiektem historycznym jest także budynek dworca PKP, którego ochrona również została ustalona w planie miejscowym.

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

Ustalenia planu uwzględniają oddziaływanie przyszłych inwestycji na warunki życia i zdrowie ludzi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Obecne i przyszłe zainwestowanie osiedli to głównie zabudowa mieszkaniowa z usługami o charakterze osiedlowym. Ustalenia planu wykluczają lokalizację obiektów mogących stwarzać niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi lub obniżyć standard warunków mieszkaniowych, nie występują więc zagrożenia czy uciążliwości dla zdrowia ludzi.

Z uwagi na przebiegającą po wschodniej stronie osiedla linię kolejową, wprowadzono pas zieleni izolacyjnej o szerokości 60,0 m w celu stworzenia bariery akustycznej dla nowego terenu inwestycyjnego przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W zakresie ochrony ppoż. ustalone w planie linie rozgraniczające dróg umożliwiają realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników oraz dojazd służb ratowniczych do zabudowy.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych min. 1 mp na 50 mieszkańców, dla szkoły min. 1mp, dla terenów rekreacyjno-sportowych min. 1 mp na 100 osób korzystających jednocześnie. Inne potrzeby osób niepełnosprawnych nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni osiedla. Efektywne gospodarowanie przestrzenią nastąpi poprzez zaprojektowany układ drogowy umożliwiający obsługę osiedli i terenów jeszcze niezainwestowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową. Powiązanie układu drogowego z przystankiem Szybkiej Kolei Miejskiej umożliwi wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka komunikacji w aglomeracji miejskiej.

System ciągów pieszych i rowerowych powiązanych z terenami mieszkaniowymi i rekreacyjnymi są dodatkowymi atutami osiedla.

Ustalenia planu umożliwiają prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami niezabudowanymi, przeznaczając je, zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów, pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej i została dostosowana do charakteru istniejącej zabudowy, jej formy i kompozycji w przestrzeni. Ustalenia planu zapewnią mieszkańcom lepszy standard warunków mieszkaniowych.

W oparciu o ustalenia planu zarówno właściciele prywatni jak i Gmina Szczecin będą mogli uzyskać dochód z tytułu sprzedaży gruntów pod zabudowę.

2.7. Prawo własności.

Struktura własnościowa w obszarze jest zróżnicowana:

- 1) 63,90 % stanowią grunty Skarbu Państwa, w tym: w zarządzie Lasów Państwowych, Agencji Nieruchomości Rolnych, PKP, w wieczystym użytkowaniu,
- 2) 22,46 % stanowią grunty Miasta Szczecin, w tym: ogrody Załomiak, ogrody Kasztanek, w wieczystym użytkowaniu,
- 3) 13,59 % grunty prywatne.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Wywłaszczenie ok. 3,5360 ha gruntów dotyczy wywłaszczenia na cele drogowe tj.: nowe odcinki dróg publicznych, poszerzenie istniejących dróg do normatywnych wymiarów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan został podjęty ze względu na pilną potrzebę określenia przeznaczenia, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu osiedla Załom - Kasztanowe. Z punktu interesu publicznego najistotniejszym zadaniem planu jest:

- 1) zaprojektowanie układu drogowego, który zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną całego osiedla i umożliwi wprowadzenie zbiorczej komunikacji miejskiej,
- 2) przeznaczenie terenów dla infrastruktury społecznej, tj. dla usług oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, opieki społecznej,
- 3) przeznaczenie terenów dla wypoczynku i rekreacji tj. park osiedlowy z polaną rekreacyjną wyposażoną w urządzenia rekreacyjne, z miejscem na piknik lub festyn osiedlowy, plac zabaw dla dzieci, wybieg dla psów,
- 4) określenie optymalnych relacji pomiędzy intensywnością zabudowy a udziałem terenów zieleni,
- 5) wyznaczenie terenu dla zintegrowanego węzła przesiadkowego przy przystanku Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej,
- 6) zapewnienie obsługi inżynierskiej w nowych terenach inwestycyjnych poprzez rozbudowę sieci i urządzeń inżynierskich.

Obecnie wjazd i wyjazd z osiedla odbywają się drogami jednokierunkowymi. Główna komunikacja dla mieszkańców obu osiedli oraz dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 39 to droga przez teren leśny. Mieszkańcy od wielu lat postulują o zrealizowanie dwukierunkowej drogi łączącej oba osiedla i wyposażonej w chodniki.

Do szkoły w Załomiu uczęszcza ok. 300 uczniów z osiedla Kasztanowego, a odległość do szkoły wynosi ok. 1790 m drogą bez chodników i pobocza, prowadzącą na przeważającym odcinku przez las. Przy wypełnieniu zabudową mieszkaniową całego osiedla Kasztanowego, najdalsza odległość do szkoły będzie wynosiła 2500 m, co przekracza ogólnie przyjęte standardy urbanistyczne (maksymalna odległość dojazdu do szkoły to 750 m). W związku z tym jest pilna potrzeba modernizacji dróg osiedlowych, w tym wprowadzenia na większym obszarze komunikacji autobusowej.

W tym celu w planie miejscowym poszerzono do normatywnych wymiarów istniejącą drogę od ul. Kabłowej do osiedla Kasztanowego, która umożliwi bezpieczny ruch pojazdów w obu kierunkach, przejazd autobusów komunikacji miejskiej i zrealizowanie chodnika. Zaprojektowane drogi wewnętrzne zapewnią dojazd do najdalszych terenów osiedla.

Na osiedlu Kasztanowym wyznaczono teren dla pętli autobusowej, a na osiedlu Załom teren dla węzła przesiadkowego przy przystanku SKM. Realizacja przystanku SKM jest częścią projektu Zintegrowanego Transportu Publicznego na obszarze Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na lata 2014 - 2020.

Dla zapewnienia mieszkańcom miejsca do wypoczynku przeznaczono teren leśny położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach tego terenu będzie można zrealizować park

a nim: aleje spacerowe, plac zabaw dla dzieci, polanę rekreacyjną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i z miejscem na piknik czy festyn osiedlowy. Takiego miejsca obecnie brakuje w osiedlu i mieszkańcy wnioskowali o wyznaczenie jego w sporządzanym planie.

Rekreację mieszkańcom zapewniają też dwa tereny ogrodów działkowych: stałe ogrody Załomiak oraz ogrody tymczasowe Kasztanek. Teren ogrodów Kasztanek jest dzierżawiony przez Stowarzyszenie Działkowców „Kasztanek” od gminy Szczecin na okres nieoznaczony. Stowarzyszenie wnioskuje o zachowanie ogrodów działkowych jako ogrodów stałych, gdyż dają one mieszkańcom osiedla możliwość wypoczynku i spędzenia czasu w otoczeniu natury. Prezydent uwzględnił złożoną do planu uwagę stowarzyszenia i przeznaczył docelowo ten teren na ogrody działkowe. Jest to funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową osiedla i stanowi cenny element w krajobrazie osiedla.

W terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono wymóg realizacji przydomowego terenu rekreacyjnego (przestrzeń półpubliczna) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Wielkość terenu uzależniona jest od liczby lokali mieszkalnych, przyjęto 10 m² na mieszkanie, przy czym nie może być to mniej niż 100 m². Teren ten winien zostać zagospodarowany zróżnicowaną gatunkowo zielenią, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, placami zabaw dla dzieci.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym jak i ogólnym – całej wspólnoty samorządowej.

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

Projekt planu ustala przebieg dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - rowerowych. Wyznaczone w planie pasy drogowe oraz dojścia i dojzdy wydzielane w granicach terenów elementarnych, stanowią korytarze infrastruktury inżynierskiej, w których mogą być prowadzone sieci inżynierskie.

W obszarze planu znajdują się sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa. W związku z powiększeniem terenów inwestycyjnych w planie ustala się rozbudowę tych sieci wraz z urządzeniami sieciowymi jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

Do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej w północno - wschodniej części osiedla Kasztanowego, dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub biologicznych oczyszczalni ścieków.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych możliwe jest istniejącą lub nową kanalizacją deszczową. Plan przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia. Dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zabranych z tej powierzchni z ich wtórnych wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

Projekt planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

Zaopatrzenie w gaz przewiduje się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące lub nowe sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu.

Projekt planu dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.

Obsługę telekomunikacyjną ustala się z istniejącej lub nowej sieci telekomunikacyjnej, którą realizują się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

W pierwszym etapie procedury ukazało się ogłoszenie w lokalnej prasie tj. w Głosie Szczecińskim z dnia 21.07.2004 r. o przystąpieniu do opracowania mpzp osiedla „Załom – Kasztanowe” (uchwała nr XXIII/469/04 z 28.06.2004 r.). Po rozszerzeniu granic obszaru planu (uchwała nr V/62/11 z dnia 28.02.2011 r.) ukazało się ogłoszenie na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz w lokalnej prasie tj. Kurierze Szczecińskim z dnia 26.05.2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia mpzp „Załom – Kasztanowe” i terminie zbierania wniosków.

Na kolejnym etapie procedury projekt planu w dniu 28.06.2017 r. został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii MKUA projekt planu został skierowany do opiniowania i uzgadniania odpowiednim instytucjom i organom w dniach 8.08.2017 r. – 30.08.2017 r. Następnie projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1.12.2017 r. do 27.12.2017 r. a 11.12.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. W terminie do 12.01.2018 r. wpłynęło 8 uwag do projektu planu, które zostały uwzględnione i wprowadzono odpowiednie zmiany w projekcie.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Załom - Kasztanowe”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Załom - Kasztanowe”, zostały przedstawione do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Załom - Kasztanowe” został wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, a dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę planuje się rozbudowę tej sieci. Sieć wodociągowa zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Na terenie ogrodów działkowych Załomiak znajdują się dwie studnie głębinowe. W obszarze planu znajdują się nieczynne ujęcia wody głębinowej. System wodociągowy będzie zrealizowany z uwzględnieniem obowiązujących przepisów o obronie cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zainwestowania terenu jak i jego zmiany, uwzględnione w analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości, a także interes publiczny, który w planie będzie zrealizowany poprzez:

- wywłaszczenia gruntów w związku z realizacją układu drogowego (poszerzenie istniejących dróg i budowa nowych),
- przeznaczenie terenów na cele usług publicznych jak: szkoła, przedszkole, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, osiedlowe centrum kultury, zielen parkowa.

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

W obszarze planu znajdują się dwa odrębne zespoły mieszkaniowe: osiedle Załom i osiedle Kasztanowe, oddzielone od siebie dużym obszarem leśnym, które tworzą jedną jednostkę administracyjną o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny w osiedlach są w większości już zainwestowane, a nowa zabudowa będzie mogła być zrealizowana jako uzupełnienie istniejącej struktury.

Obszar osiedla wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską tj: sieć wodociagową, gazową, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, kanalizację sanitarną. Nowe tereny inwestycyjne zostaną

zaopatrzone w media z rozbudowanych istniejących sieci.

Poprawę warunków zamieszkania w osiedlu zapewni rozbudowany układ dróg publicznych, który zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną, w tym dojazd komunikacją autobusową do dalszych części osiedla. Planowany w Załomiu przystanek Szybkiej Kolei Miejskiej przyczyni się do usprawnienia publicznej komunikacji zbiorowej i dojazd do centrum Szczecina.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Plan dotyczy jednostek planistycznych: D.A.04, D.A.06, D.A.07, D.A.08 oraz części D.A.02, które wskazują zagospodarowanie obszaru planu zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami osiedlowymi, zielenią urządzoną, zielenią leśną. Grunty leśne, które znajdują się w granicach planu, w studium miasta zostały wskazane do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Dyspozycje studium zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego „Załom – Kasztanowe”.

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

Wpływ na finanse publiczne określają z jednej strony wydatki budżetowe, a z drugiej strony potencjalne wpływy do budżetu gminy. Po stronie wydatków zidentyfikowano:

- 1) nakłady na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej (wykaz tych zadań przedstawiono w załączniku nr 3 do projektu planu),
- 2) wydatki na wykup gruntów na cele drogowe,
- 3) wydatki na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne a następnie wyłączenie ich z produkcji leśnej.

Z analizy struktury wydatków budżetowych wynika, że głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę (inżynieryjną i komunikacyjną) oraz wykup gruntów, które wyniosą ok. 41,9 mln zł. Stanowi to 78,9 % wydatków, a koszt kredytowania wydatków majątkowych to 19,4 % wydatków ogółem.

Istotnym obciążeniem budżetu będą wydatki z tytułu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ok. 0,9 mln zł (ok. 8,4065 ha użytków leśnych). Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu oszacowań.

Po stronie wpływów do budżetu gminy dokonano oszacowań dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości i będących konsekwencją obrotu nieruchomościami i pojawienia się nowego zagospodarowania wpływów podatkowych. Zestawienie dochodów (łącznie ok. 3,1, mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: sprzedaż gruntów (ok. 18,1%), podatki i opłaty lokalne (27,9%). Wpływy niepewne to opłaty renta planistyczna (40,2%) i opłaty adiacenckie (13,8%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom – Kasztanowe”.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Integralną częścią projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom - Kasztanowe” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,

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