



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 19 grudnia 2012 r.

Poz. 3246

### UCHWAŁA NR XXIV/695/12 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 26 listopada 2012 r.

#### **w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Park Leśny” w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/940/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Park Leśny” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin „Bukowo-Park Leśny” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 95.47 ha w granicach: ulica Pokoju, ulica Szosa Polska, północna granica działek zabudowy przy ulicy Rabatowej, ulica Nehringa, ciek wodny Glinianka, granica lasu, ulica Narciarska, zachodnia granica terenu kolejowego, granica lasu, ulica Bogumińska. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedli: Bukowo, Stołczyn, Gołęcino-Gołław.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

- |                           |      |        |
|---------------------------|------|--------|
| 1) <b>P.B.2001.ZP</b>     | pow. | 0,51 ; |
| 2) <b>P.B.2002.ZL</b>     | pow. | 0,49 ; |
| 3) <b>P.B.2003.ZP,US</b>  | pow. | 0,89 ; |
| 4) <b>P.B.2004.ZP</b>     | pow. | 2,75 ; |
| 5) <b>P.B.2005.MW,U</b>   | pow. | 1,83 ; |
| 6) <b>P.B.2006.U</b>      | pow. | 0,61 ; |
| 7) <b>P.B.2007.ZP</b>     | pow. | 0,18 ; |
| 8) <b>P.B.2008.MW/U</b>   | pow. | 0,64 ; |
| 9) <b>P.B.2009.MW,U</b>   | pow. | 1,05 ; |
| 10) <b>P.B.2010.MW,U</b>  | pow. | 0,53 ; |
| 11) <b>P.B.2011.MW,U</b>  | pow. | 2,31 ; |
| 12) <b>P.B.2012.MN,U</b>  | pow. | 0,79 ; |
| 13) <b>P.B.2013.MN,U</b>  | pow. | 1,07 ; |
| 14) <b>P.B.2014.ZP</b>    | pow. | 0,12 ; |
| 15) <b>P.B.2015.KPS</b>   | pow. | 0,03 ; |
| 16) <b>P.B.2016.MN,U</b>  | pow. | 0,42 ; |
| 17) <b>P.B.2017.ZL/WS</b> | pow. | 1,23 ; |

---

18)	<b>P.B.2018.U</b>	pow.	0,13 ;
19)	<b>P.B.2019.US,U</b>	pow.	2,03 ;
20)	<b>P.B.2020.MN,U</b>	pow.	2,60 ;
21)	<b>P.B.2021.ZP,US</b>	pow.	0,76 ;
22)	<b>P.B.2022.U</b>	pow.	0,24 ;
23)	<b>P.B.2023.U</b>	pow.	0,72 ;
24)	<b>P.B.2024.MN,U</b>	pow.	1,26 ;
25)	<b>P.B.2025.MN,U</b>	pow.	0,59 ;
26)	<b>P.B.2026.MN,U</b>	pow.	2,41 ;
27)	<b>P.B.2027.ZP,US</b>	pow.	0,13 ;
28)	<b>P.B.2028.MN,U</b>	pow.	0,91 ;
29)	<b>P.B.2029.MN,U</b>	pow.	1,53 ;
30)	<b>P.B.2030.MN,U</b>	pow.	0,46 ;
31)	<b>P.B.2031.MN,U</b>	pow.	0,63 ;
32)	<b>P.B.2032.U</b>	pow.	0,14 ;
33)	<b>P.B.2033.ZP</b>	pow.	0,12 ;
34)	<b>P.B.2034.MN,U</b>	pow.	0,19 ;
35)	<b>P.B.2035.MW,U</b>	pow.	1,18 ;
36)	<b>P.B.2036.MN,U</b>	pow.	0,43 ;
37)	<b>P.B.2037.ZP</b>	pow.	0,37 ;
38)	<b>P.B.2038.KD.L</b>	pow.	2,28 ;
39)	<b>P.B.2039.KD.L</b>	pow.	1,06 ;
40)	<b>P.B.2040.KD.L</b>	pow.	1,25 ;
41)	<b>P.B.2041.KD.D</b>	pow.	0,37 ;
42)	<b>P.B.2042.KD.D</b>	pow.	0,16 ;
43)	<b>P.B.2043.ZP</b>	pow.	0,10 ;
44)	<b>P.B.2044.KD.D</b>	pow.	0,39 ;
45)	<b>P.B.2045.KD.D</b>	pow.	0,48 ;
46)	<b>P.B.2046.KD.D</b>	pow.	0,40 ;
47)	<b>P.B.2047.KD.D</b>	pow.	0,38 ;
48)	<b>P.B.2048.KD.D</b>	pow.	0,52 ;
49)	<b>P.B.2049.KDW</b>	pow.	0,24 ;
50)	<b>P.B.2050.KDW</b>	pow.	0,05 ;
51)	<b>P.B.2051.KDW</b>	pow.	0,06 ;
52)	<b>P.B.2052.KPR</b>	pow.	0,03 ;
53)	<b>P.B.2053.KPR</b>	pow.	0,06 ;
54)	<b>P.B.2054.ZP</b>	pow.	0,10 ;
55)	<b>P.B.2055.U</b>	pow.	0,92 ;
56)	<b>P.B.2056.ZL/WS</b>	pow.	47,50 ;
57)	<b>P.B.2057.GE</b>	pow.	0,04 ;
58)	<b>P.B.2058.U</b>	pow.	0,21 ;
59)	<b>P.B.2059.KD.G</b>	pow.	5,26 ;
60)	<b>P.B.2060.TSB</b>	pow.	0,01 ;
61)	<b>P.B.2061.ZP</b>	pow.	0,12 ;
62)	<b>P.B.2062.E</b>	pow.	0,02 ;
63)	<b>P.B.2063.E</b>	pow.	0,03 ;

64) <b>P.B.2064.KD.D</b>	pow.	0,13 ;
65) <b>P.B.2065.MW,U</b>	pow.	0,56 ;
66) <b>P.B.2066.KDW</b>	pow.	0,08 ;
67) <b>P.B.2067.ZP</b>	pow.	0,05 ;
68) <b>P.B.2068.ZP</b>	pow.	0,06 ;
69) <b>P.B.2069.ZP</b>	pow.	0,01 ;
70) <b>P.B.2070.E</b>	pow.	0,02 ;
71) <b>P.B.2071.ZP</b>	pow.	0,23 .

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny drobnej produkcji, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych: P.B.2003.ZP,US, P.B.2024.MN,U, P.B.2030.MN,U, P.B.2043.ZP, P.B.2056.ZL/WS, P.B.2059.KD.G, P.B.2063.E, występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) B - litera oznaczająca osiedle Bukowo;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001, 002, ..., ... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - b) ZP,US - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń sportu,
  - c) ZL - teren zieleni leśnej,
  - d) ZL/WS - teren zieleni leśnej i wód powierzchniowych,
  - e) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - f) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - g) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - h) U - teren zabudowy usługowej,
  - i) US,U - teren usług sportu z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących,
  - j) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - k) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
  - l) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
  - m) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - n) KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego,
  - o) E - teren stacji transformatorowej,

- p) KPS - teren przepompowni ścieków,
- q) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
- r) TSB - teren stacji bazowej telefonii komórkowej.

3. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2, ...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) ZL - teren zieleni leśnej,
  - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - f) E,ZP - teren stacji transformatorowej z dopuszczeniem przeznaczenia dla zieleni urządzonej.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **biura** - budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, którą prowadzi się w budynkach lub ich częściach;
- 3) **dach stromy** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **dostęp publiczny** - dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 6) **elewacja eksponowana** - elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej wskazanej w niniejszym planie, często najbardziej reprezentacyjna;
- 7) **gastronomia** - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;

- 8) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 9) **hotele** - budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 11) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 12) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 13) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 14) **korytarz ekologiczny** - elementy zagospodarowania terenu integrujące system zieleni miejskiej. W obszarze niniejszego planu są to: a) kompleks leśny Leśne Wzgórze położony pomiędzy ulicami Narciarska, Koszalińska, Tęczowa; b) dolina cieku Glinianka i dolina cieku Osieniec; c) szpalery zadrzewień; d) enklawy zadrzewień i zakrzaczeń, w tym zieleń leśna przy cieku Glinianka;
- 15) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 16) **mała retencja wodna** - zatrzymanie, przy zastosowaniu rozmaitych zabiegów, jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu. Różne zabiegi - techniczne (małe zbiorniki wodne, zastawki itp.) jak również nietechniczne (zadrzewienia, roślinne pasy ochronne, ochrona oczek wodnych, stawów, mokradeł itp.) - prowadzą do spowolnienia lub powstrzymania wody przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;
- 17) **mieszkanie funkcyjne** - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 18) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 19) **niezakłócony widok** - utrzymanie struktury zagospodarowania terenu oraz obszarów przyległych, mającej na celu zachowanie przezierności, widoku na wskazany obiekt lub obiekty. W obszarze niezakłóconego widoku obowiązuje zakaz zabudowy przesłaniającej wskazany obiekt, zakaz lokalizacji reklam i nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, oraz nakaz usuwania krzewów i samosiewów;
- 20) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 21) **obiekty naukowe i badawcze** - obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 22) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 23) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 24) **obiekty upowszechniania kultury** - domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 25) **obsługa pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne;
- 26) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 27) **pojedynczy budynek** - budynek wolno stojący wydzielony ścianami zewnętrznymi;
- 28) **policja i służby ochrony** - obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym agencji ochrony a także obiekty do nich podobne;
- 29) **poradnie medyczne** - przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne;
- 30) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 31) **plac publiczny** - wolna przestrzeń, miejsce nie zabudowane, o dostępie ogólnym, ograniczone obudową architektoniczną (np. budynkami), ulicami, zielenią; miejsce spotkań i imprez;
- 32) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 33) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest sztyl;
- 34) **reklama wbudowana** - element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest sztyl;
- 35) **rozrywka** - dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 36) **skarpa** wysokiego brzegu Odry (zwana dalej Skarpą) - obszar zaczynający się na brzegu rzeki Odry oraz kolejno: taras rejonu ulicy Lipowej i ulicy Światowida, teren kolejowy, Wzgórze Elizy w rejonie ulicy Marzanny (obecnie „Wzgórze Kupały”), rejon ulicy Rolnej i ulicy Zielnej, rejon ulicy Górskiej i ulicy Golecińskiej, Leśne Wzgórze z Wieżą Goławską w rejonie ulicy Koszalińskiej i ulicy Narciarskiej;
- 37) **slup ogłoszeniowy** - wolno stojący nośnik informacji lub reklamy, w formie walca lub innej bryły wielościennej, o długości średnicy lub najdłuższej przekątnej podstawy nie przekraczającej 1,5 m oraz wysokości nie przekraczającej 4,5 m, jednolicie zwieńczony od góry np. elementem płaskim, kopułowym, stożkowym;
- 38) **studnie awaryjne** - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 39) **strefa ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczania i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 40) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 41) **szyld** - element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, logo firmowe;
- 42) **ścieżka rowerowa** - wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżka rowerowa w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 43) **teren pod budownictwo ochronne** - teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 44) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 45) **usługi drobne** - punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, punkty konserwacji i napraw maszyn biurowych, a także obiekty do nich podobne;
- 46) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 47) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 48) **widowiskowe obiekty kultury** - teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 49) **wysokość obiektów technicznych** - poziom określany w metrach n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 50) **wystawy i ekspozycje** - muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 51) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
- 52) **zabudowa zamieszkiwania zbiorowego** - obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 53) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 54) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 55) **zielenь urządzona, zieleń parkowa** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
  - a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych,
  - b) biura,
  - c) oświata,
  - d) usługi drobne,
  - e) gastronomia,
  - f) obiekty upowszechniania kultury,
  - g) poradnie medyczne,
  - h) żłobki;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się:
  - a) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów,
  - b) lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3:
  - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
  - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
  - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
  - d) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków,
  - e) stopniowych, wieloletnich cięć krajobrazowych na stoku od strony wschodniej i południowo-wschodniej terenu P.B.2058.U;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków;
- 7) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 8) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach;



- 9) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 10) nasadzenia uzupełniające istniejących szpalerów drzew powinny być realizowane w gatunkach rodzimych, nawiązujących do specyfiki zbiorowiska roślinności podlegającej ochronie w danym miejscu;
- 11) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 12) zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych oraz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 13) rowy melioracyjne powinny być zachowane; w przypadku konieczności ich zabudowy:
  - a) należy ułożyć ciągi drenarskie, po trasie przebiegu rowu lub w zbliżonym przebiegu,
  - b) ułożenie ciągów drenarskich nie może zmienić stosunków gruntowo-wodnych;
- 14) drenaż melioracyjny powinien być zachowany; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 15) ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 16) obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 17) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: maksymalnie do 1,5 m,
  - b) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w ust. 3 pkt 2 lit. a (t.j. studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): maksymalnie do 1,5 m,
  - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących: maksymalnie do 0,20 m,
  - d) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustalenie ust. 3 pkt 2 nie obowiązuje w przypadku istniejącej zabudowy usytuowanej na obowiązującej linii zabudowy, z wyjątkiem pkt 2 lit. c;
- 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynków na granicach działek;
- 5) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla wszystkich segmentów;
- 7) obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 8) obiekty gospodarcze np. śmietniki i urządzenia techniczne lokalizowane od strony wglądu z przestrzeni publicznej wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnączami bądź żywopłotami;
- 9) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych oraz reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam:
  - a) w miejscach, w których reklamy wolno stojące i wbudowane, emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,

- b) banerów lub siatek reklamowych, rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
  - c) na zamknięciach kompozycyjnych ustalonych planem oraz w promieniu 25 m od wyznaczonych zamknięć;
- 12) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
- a) pasem rozdzielającym jezdnie ulicy,
  - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
- 13) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 14) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
- a) na budynku, poza otworami okiennymi,
  - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon),
  - c) poza zamknięciami kompozycyjnymi ustalonymi planem;
- 15) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowanych w wielorodzinne budynki mieszkalne;
- 16) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszyny dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych), przy czym wysokość zabudowy wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki;
- 17) w rejonie ulic: Pokoju, Nehringa, Podolskiej i Dzielnicowej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 18) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 17, ochronie podlegają:
- a) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul. Pokoju, ul. Nehringa, ul. Podolskiej i ul. Dzielnicowej,
  - b) lokalizacja obiektów historycznych;
- 19) ustala się warunki ochrony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 3 pkt 17:
- a) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - b) zachowanie geometrii i przekrojów historycznego układu ulic,
  - c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy,
  - d) zachowanie szerokości frontów działek na których znajdują się obiekty historyczne;
- 20) ustala się ochronę zabytku, wskazanego w ustaleniach szczegółowych i określonego na rysunku planu, z jednoczesnym nakazem, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 21) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 22) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
- a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 23) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,

- c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 24) na terenach, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i nie ustalono w ustaleniach szczegółowych terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się maksymalny termin zagospodarowania tymczasowego: 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu;
- 25) ustala się dominantę przestrzenną - zabytek przy ul. Narciarskiej 5a, położony w terenie P.B.2058.U;
- 26) w rejonie ulicy Narciarskiej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji krajobrazowej;
- 27) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 26, ochronie podlega kompozycja przestrzenna kompleksu leśnego z dominantą zabytku przy ul. Narciarskiej 5 a;
- 28) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 29) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych, obowiązuje:
- a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 30) ustala się strefę E ochrony ekspozycji określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:
- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry na panoramę krawędzi Skarpy,
  - b) przedpole i tło widoku na dominantę przestrzenną zabytku przy ul. Narciarskiej 5 a (Wieża Gocławska);
- 31) w granicach strefy E, na krawędzi Skarpy oraz w obszarach widoczności zabytku położonego przy ul. Narciarskiej 5a ustala się zakaz wznoszenia wysokich budowli (np. takich jak kominy, wieże), mogących zakłócić widok na zabytek;
- 32) zakazuje się, zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji, w tym: nasadzeń drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m obustronnie lub 6 m jednostronnie od linii wzdłuż brzegów cieków;
- 33) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 34) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 35) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 36) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
  - 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) dopuszcza się odstępstwo o  $+5^{\circ}/-5^{\circ}$  od ustalonego kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ulice:
- projektowana ulica główna oznaczona na rysunku planu symbolem P.B.2059.KD.G, która stanowić będzie element układu podstawowego miasta,
  - ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2038.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
  - ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2039.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
  - ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2040.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów i rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 - 6;
- 4) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższych tabel:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 200 m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	2
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
4.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
5.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	3
6.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	30
7.	Motele	1 pokój	1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1
9.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	1
10.	Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
11.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	20
12.	Restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	100 miejsc konsump.	30
13.	Biura, urzędy, banki	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.	30
14.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
15.	Kościóły, kaplice	100 miejsc siedzących	10
16.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.	10
17.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	25
18.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25
19.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
20.	Szkoły średnie	1 sala dydaktyczna	2
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	1
22.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
23.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
24.	Szpitala, kliniki	10 łózek	3
25.	Szpitala i kliniki akademickie	10 łózek	10
26.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	5
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
28.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
29.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
30.	Hale widowiskowe, widowiskowo - sportowe, stadiony	100 miejsc	25 i 0.3 m.p. dla autokarów
31.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1

32.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
33.	Korty tenisowe	100 miejsc	25
34.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
35.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1
36.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
37.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie ustala się	
2.	Hotele, pensjonaty, motele	10 miejsc	2
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	2
4.	Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	1
5.	Restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne	nie ustala się	
6.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie ustala się	
8.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,5
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 odwiedzających jednocześnie	5
10.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
11.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	1
12.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1
13.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
14.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
15.	Sale konferencyjne	nie ustala się	
16.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	nie mniej niż 0,5

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych.

#### 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) linie rozgraniczające wydzielonych w planie ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w ust. 6 pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;
- 3) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w ul. Pokoju, ul. Szosa Polska, ul. Nehringa, ul. Narciarska;
- 6) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ul. Pokoju, ul. Szosa Polska, ul. Nehringa, ul. Dzielnicowa, ul. Podolska, w terenach: P.B.2053.KPR, P.B.2055.U do ul. Koszalińskiej z rzutem do rurociągów tłocznych w ul. Lipowa - Światowida oraz do ul. Nehringa leżące poza granicą planu;
- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów deszczowych w ul. Pokoju, ul. Nehringa, ul. Dzielnicowa, w terenach: P.B.2064.KD.D, P.B.2021.ZP oraz cieków: Osieniec, Glinianka z odprowadzeniem do istniejącego kolektora deszczowego w ul. Koszalińskiej. Wody opadowe przed odprowadzeniem do cieków należy podczyścić w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 9) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 13) dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z ust. 6 pkt 1 i pkt 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 14) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej, z wyjątkiem dotyczących: § 6 ust. 3 pkt 30 i pkt 31 oraz terenu P.B.2058.U;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 19) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynieryjnych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 6 pkt 1 i 2;
- 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

##### § 7. Teren elementarny P.B.2001.ZP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70% terenu elementarnego;
- 3) ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze” w obrębie którego:
  - a) nakazuje się ochronę naturalnego krajobrazu,
  - b) nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - d) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew oraz mogących powodować osuwiska skarp,
  - e) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki w celu umożliwienia dostępu do cieku Glinianka,
  - c) wycinki wykonanej na potrzeby ochrony przyrody;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
- 6) w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) stosowanie pomostów i kładek nad ciekim Glinianka, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach cieku,
  - c) małą retencję wodną;
- 2) ustala się pas technologiczny wzdłuż cieku Glinianka, o minimalnej szerokości 4 m, umożliwiający dojazd do cieku oraz jego konserwację i eksploatację;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem obiektów małej retencji wodnej oraz innych obiektów inżynierskich i drogi, związanych z obsługą techniczną cieku,
  - b) makroniwelacji terenu,
  - c) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 10 m od północnej granicy terenu, uniemożliwiającego dostęp do cieku Glinianka w celu konserwacji i eksploatacji,
  - d) grodzenia i przegradzania terenu uniemożliwiającego swobodną migrację zwierząt,
  - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego,
  - f) lokalizacji parkingów samochodowych.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2040.KD.L.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie P.B.2040.KD.L oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

## **§ 8. Teren elementarny P.B.2002.ZL**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze” w obrębie którego zakazuje się:
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
  - uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

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

- zagospodarowanie musi być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
- dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
- zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
  - cięć sanitarnych;
- zakazuje się:
  - makroniwelacji terenu,
  - wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - zabudowy terenu,
  - lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D, poprzez teren P.B.2003.ZP,US.

**6. Ustalenia inżynierskie:** zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

**§ 9. Teren elementarny P.B.2003.ZP,US**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- w terenie 1.ZP,US, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się urządzenia sportu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- w części terenu, oznaczonej na rysunku planu, ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze” w obrębie którego:
  - nakazuje się ochronę naturalnego krajobrazu,
  - nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
  - zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- w terenie objętym ochroną przyrodniczą zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - cięć sanitarnych,
  - wycinki w celu umożliwienia dostępu do cieku Glinianka i dojazdu do lasu,
  - wycinki wykonane na potrzeby ochrony przyrody;
- w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa;
- wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

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

- ustala się:
  - ciąg pieszy łączący teren P.B.2048.KD.D z terenem cieku Glinianka,
  - dojazd do terenu P.B.2002.ZL z drogi publicznej P.B.2048.KD.D;



2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów małej architektury i placów zabaw,
- b) lokalizację naziemnych urządzeń sportu w terenie 1.ZP,US,
- c) stosowanie pomostów i kładek nad ciekami Glinianka, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach cieku;

3) zakazuje się:

- a) zabudowy terenu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury,
- b) makroniwelacji terenu,
- c) grodzienia od strony terenów: P.B.2002.ZL, P.B.2004.ZP, P.B.2048.KD.D,
- d) przegradzania terenu 2.ZP, oznaczonego na rysunku planu,
- e) grodzienia i przegradzania terenu uniemożliwiającego swobodną migrację zwierząt,
- f) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 10 m od północnej granicy terenu, uniemożliwiającego dostęp do cieku Glinianka w celu konserwacji i eksploatacji,
- g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego,
- h) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 10 m od granicy z terenem P.B.2065.MW,U, uniemożliwiającego dojazd z terenu P.B.2048.KD.D do terenu P.B.2002.ZL,
- i) lokalizacji parkingów samochodowych.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny i linii rozgraniczających wydzielenie wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2048.KD.D, P.B.2003.ZP,US oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

#### **§ 10. Teren elementarny P.B.2004.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 75% terenu elementarnego;
- 3) w części terenu, oznaczonej na rysunku planu, ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze” w obrębie którego:
  - a) nakazuje się ochronę naturalnego krajobrazu,
  - b) nakazuje się zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu wraz z ciekami i zróżnicowaną szatą roślinną,
  - c) zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
  - d) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - e) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew oraz mogących powodować osuwiska skarp,
  - f) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) ustala się ochronę przyrodniczą terenu stanowiącego otoczenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze”, dla którego zakazuje się:
  - a) przegradzania terenu uniemożliwiającego swobodną migrację zwierząt,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych;

- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki w celu umożliwienia dostępu do cieków Glinianka,
  - c) wycinki wykonanej na potrzeby ochrony przyrody;
- 6) w terenie przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynierskich oraz nasadzeń drzew;
- 7) w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację wybiegu dla psów;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - b) budowy dróg, z wyjątkiem dojazdu o minimalnej szerokości 4 m, związanego z obsługą cieków Glinianka,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego,
  - d) lokalizacji parkingów samochodowych;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię terenu przeznaczoną na wybieg dla psów: 700 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2066.KDW i P.B.2048.KD.D, poprzez teren P.B.2003.ZP,US;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez tereny: P.B.2006.U i P.B.2005.MW.U.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2048.KD.D, P.B.2066.KDW, P.B.2004.ZP, P.B.2005.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

## **§ 11. Teren elementarny P.B.2005.MW,U**

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

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

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 35% działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.B.2004.ZP i P.B.2005.MW,U, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni;
- 3) w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa;
- 4) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 88 m n.p.m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. b,
  - b) na zamknięciu kompozycyjnym od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) budynki kryte dachami o jednakowym stopniu nachylenia głównych połaci dachowych dla całego zespołu zabudowy;
- 5) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym, oznaczone na rysunku planu;

- 6) minimalna długość elewacji budynku na zamknięciu kompozycyjnym: 15 m;
- 7) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 17 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2048.KD.D, P.B.2066.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2048.KD.D, P.B.2066.KDW, P.B.2005.MW,U, P.B.2006.U, P.B.2004.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 12. Teren elementarny P.B.2006.U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) oświata,
  - b) edukacja,
  - c) obiekty naukowe i badawcze,
  - d) gastronomia,
  - e) widowiskowe obiekty kultury,
  - f) wystawy i ekspozycje,
  - g) obiekty upowszechniania kultury,
  - h) sport i rekreacja,
  - i) szpitale,
  - j) obiekty pomocy społecznej,
  - k) żłobki,
  - l) poradnie medyczne,
  - m) obiekty leczenia zwierząt;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zamieszkiwania zbiorowego oraz jednego mieszkania funkcyjnego;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów,
  - b) stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m;

- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem naziemnych urządzeń sportu i parkingu dla samochodów osobowych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej drogę publiczną:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2048.KD.D, P.B.2005.MW,U, P.B.2006.U;
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

### **§ 13. Teren elementarny P.B.2007.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2013.MN,U.

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

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

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

- a) zabudowy terenu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury i konstrukcji oporowych związanych z zabezpieczeniem skarp,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- c) nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2059.KD.G, P.B.2040.KD.L, oraz P.B.2049.KDW.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2059.KD.G, P.B.2040.KD.L, P.B.2049.KDW, P.B.2007.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację oraz zabudowanie cieku Osieniec;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej oraz budowę w terenie elementarnym.

**§ 14. Teren elementarny P.B.2008.MW/U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 89 m n.p.m., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami o jednakowym stopniu nachylenia głównych połaci dachowych dla całego zespołu zabudowy;
- 5) usługi lokalizuje się:
  - a) nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie,
  - b) w formie wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów obiektów parterowych,
  - c) w budynkach mieszkalnych realizowanych na obowiązującej linii zabudowy, na powierzchni minimum 50% pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 6 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2048.KD.D, P.B.2008.MW/U;
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 15. Teren elementarny P.B.2009.MW,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w obszarze występowania gatunków ptaków podlegających ochronie, oznaczonym na rysunku planu, należy zachować cierniste krzewy i drzewa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, nie więcej niż 12 m;

4) ustala się typ zabudowy o następujących cechach:

- a) budynki wolno stojące o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 14 m,
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna szerokość drogi stanowiącej dojazd do wydzielanych działek budowlanych: 8 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do terenu P.B.2048.KD.D: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.B.2048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2040.KD.L, P.B.2048.KD.D, P.B.2009.MW,U, P.B.2065.MW,U, P.B.2001.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

### **§ 16. Teren elementarny P.B.2010.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.B.2001.ZP i P.B.2010.MW,U, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie będzie mniejszy niż 50% jej powierzchni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 15 m,
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m,
  - e) elewacja eksponowana od strony drogi publicznej, bez załamań płaszczyzny typu balkony, loggie, galerie, z dopuszczeniem wykuszki,
  - f) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
  - g) doświetlenia w dachach budynków w formie okien połaciowych, z wyjątkiem wystawek nad pionami klatek schodowych;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) garaży naziemnych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5 200 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2040.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2040.KD.L, P.B.2010.MW,U;
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 17. Teren elementarny P.B.2011.MW,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 89 m n.p.m., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 4) dla pasa terenu o szerokości 30 m przyległego do terenu P.B.2012.MN,U wysokość zabudowy ograniczona do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) budynki kryte dachami o jednakowej formie i stopniu nachylenia głównych połaci dachowych dla całego zespołu zabudowy obejmującego działkę budowlaną, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6;
- 6) na działce obejmującej pas terenu o szerokości 30 m przyległego do terenu P.B.2012.MN,U obowiązują dachy dwu lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych minimum 20°;
- 7) budynki mieszkalne sytuowane w pasie terenu o szerokości 30 m przyległego do terenu P.B.2012.MN,U, z wyłączeniem obiektu sytuowanego na wyznaczonym zamknięciu kompozycyjnym, o następujących cechach:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna długość elewacji pojedynczego budynku: 15 m,
  - c) forma wolno stojąca;
- 8) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym, oznaczone na rysunku planu;
- 9) dla obiektu sytuowanego na wyznaczonym zamknięciu kompozycyjnym ustala się wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie wbudowanej w dach stromy;
- 10) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 30 m od dróg publicznych:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,

c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 20 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D, oraz poprzez teren P.B.2066.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2059.KD.G, P.B.2048.KD.D, P.B.2049.KDW, P.B.2066.KDW, P.B.2011.MW,U;
- 2) ustala się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 18. Teren elementarny P.B.2012.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie działek nr 2/13 i nr 2/14, położonych przy terenie P.B.2059.KD.G, dla zabudowy usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren P.B.2049.KDW, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2049.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2049.KDW, P.B.2012.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2049.KDW, P.B.2012.MN,U.



**§ 19. Teren elementarny P.B.2013.MN,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 4) szerokość elewacji eksponowanej od strony terenu P.B.2040.KD.L: od 12 m do 14 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 6) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3:
  - a) 30 m od strony terenu P.B.2040.KD.L,
  - b) 25 m od strony terenu P.B.2048.KD.D,
  - c) 25 m od strony terenu P.B.2049.KDW;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających tereny: P.B.2040.KD.L, P.B.2049.KDW - zawarty w przedziale od 85° do 95°.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2040.KD.L, P.B.2048.KD.D oraz poprzez teren P.B.2049.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2040.KD.L, P.B.2048.KD.D, P.B.2049.KDW, P.B.2007.ZP, P.B.2013.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej oraz budowę w terenie elementarnym.

**§ 20. Teren elementarny P.B.2014.ZP****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2020.MN,U;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki;
- 3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury,

- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- c) lokalizacji parkingów samochodowych;

2) tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie ogrodów działkowych dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2059.KD.G lub z terenu P.B.2044.KD.D, poprzez teren P.B.2020.MN,U i P.B.2071.ZP.

**6. Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 21. Teren elementarny P.B.2015.KPS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość obiektów: 4 m;
- 4) nie ogranicza się formy dachu, z wyjątkiem budynków wyższych niż 3,5 m, dla których obowiązuje dach stromy;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2042.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

### **§ 22. Teren elementarny P.B.2016.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu, nie więcej niż 12 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7 m;
- 5) dopuszcza się różne formy przekrycia dachów, z wyjątkiem dachów jednospadowych;
- 6) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów stromych: od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

- 7) doświetlenie poddaszy budynków, w elewacji frontowej, wyłącznie oknami połaciowymi, z dopuszczeniem jednej lukarny o szerokości od 1,5 m do 2,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2042.KD.D, oraz P.B.2044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2042.KD.D, P.B.2044.KD.D.

### **§ 23. Teren elementarny P.B.2017.ZL/WS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna, wody śródlądowe;
- 2) obszar gospodarki leśnej.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę przyrodniczą terenu w obrębie którego zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - b) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
  - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
  - e) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - f) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) zagospodarowanie musi być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych, szlaków turystycznych;
- 3) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
  - d) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom,
  - e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynieryjnej;
- 4) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - c) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2042.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Osieniec;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację przepustu.

#### **§ 24. Teren elementarny P.B.2018.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) handel detaliczny,
  - b) gastronomia,
  - c) usługi drobne,
  - d) oświata,
  - e) obiekty upowszechniania kultury,
  - f) rozrywka,
  - g) poradnie medyczne;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 5) w terenie oznaczonym na rysunku planu ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy łączący tereny P.B.2044.KD.D i P.B.2039.KD.L;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) naziemnych urządzeń sportu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna szerokość ciągu pieszego o którym mowa w ust. 3 pkt 5: 2,5 m.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej i elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.5018.U.

#### **§ 25. Teren elementarny P.B.2019.US,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu - z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług towarzyszących,
  - b) jednego obiektu z zakresu hoteli,
  - c) mieszkań funkcyjnych;

- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: gastronomia, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 5) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przeznaczenie części terenu położonego przy granicy z terenem P.B.2044.KD.D dla drogi publicznej, w celu budowy placu do zawracania.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.B.2017.ZL/WS i P.B.2019.US,U, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie będzie mniejszy niż 50% jej powierzchni;
- 3) ustala się ochronę i zachowanie szpaleru drzew znajdującego się w granicach działki nr 2/27, dla którego obowiązują:
  - a) utrzymanie składu gatunkowego drzew,
  - b) wycinka wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni;
- 4) dopuszcza się uzupełnienia chronionego szpaleru drzew wyłącznie w gatunkach chronionego szpaleru;
- 5) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 5) w terenie oznaczonym na rysunku planu ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy łączący tereny P.B.2044.KD.D i P.B.2017.ZL/WS;
- 6) elewacje eksponowane od strony terenu P.B.2059.KD.G;
- 7) w elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) naziemnych urządzeń sportu,
  - b) siedzisk towarzyszącym urządzeniom sportu,
  - c) zadaszeń nad siedziskami i urządzeniami sportu,
  - d) usług sezonowych;
- 9) w terenie przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynieryjnych oraz nasadzeń drzew;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 9 000 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 9 000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do terenu P.B.2059.KD.G: 70 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95° w stosunku do terenu P.B.2059.KD.G,

c) zawarty w przedziale od 85° do 95° w stosunku do terenu P.B.2044.KD.D lub zgodny z kątem nachylenia granicy terenu P.B.2044.KD.D do alejek kompleksu ogrodów działkowych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2059.KD.G, P.B.2044.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

### **§ 26. Teren elementarny P.B.2020.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ulicy Dzielnicowej 1-3, 5-7, 9-11, 21-23, 25-27, 29-31, 37-39, 41-43, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty historyczne, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 2) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków o których mowa w ust. 3 pkt 1:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w obszarze położonym w odległości nie większej niż 30 m od terenu P.B.2071.ZP, o następujących cechach:
  - a) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: od 12 m do 16 m, z wyjątkiem działek skrajnych,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m,
  - d) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej, realizowanej poza obszarem o którym mowa w ust. 3 pkt 3, o następujących cechach:
  - a) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, nie więcej niż 9 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: od 12 m do 16 m,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 2,7 m do 3,7 m,
  - d) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, P.B.2045.KD.D, P.B.2046.KD.D oraz P.B.2044.KD.D poprzez teren P.B.2071.ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D, P.B.2045.KD.D, P.B.2046.KD.D, P.B.2020.MN,U, P.B.2071.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.2020.MN,U.

**§ 27. Teren elementarny P.B.2021.ZP,US****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę naziemnych urządzeń sportu,
  - b) tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 3) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się niezakłócony widok z ulicy na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska) i dolinę rzeki Odry;
- 2) w obszarze niezakłóconego widoku, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów przesłaniających widok na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska) i dolinę rzeki Odry,
  - b) nadbudowy istniejących altan ogrodniczych,
  - c) nasadzeń drzew i wysokich krzewów w pasie terenu głębokości 30 m bezpośrednio przylegającym do terenu P.B.2064.KD.D;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy łączący tereny P.B.2064.KD.D i P.B.2059.KD.G;
- 4) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury, konstrukcji oporowych związanych z zabezpieczeniem skarp,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem naziemnych urządzeń sportu, siedzisk wraz z zadaszeniami, towarzyszących urządzeniom sportu;
- 5) w terenie przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynieryjnych oraz nasadzeń drzew;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;
- 7) minimalna szerokość ciągu pieszego o którym mowa w ust. 3 pkt 3: 5 m w liniach rozgraniczających.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2045.KD.D, P.B.2064.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2059.KD.G, P.B.2045.KD.D, P.B.2064.KD.D, P.B.2021.ZP,US;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym, w terenie oznaczonym symbolem IT;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora deszczowego oraz budowę w terenie elementarnym, w terenie oznaczonym symbolem IT;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 5) ustala się likwidację wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV; do czasu likwidacji wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV dopuszcza się jej remont;
- 6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

## **§ 28. Teren elementarny P.B.2022.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) gastronomia,
  - b) hotele,
  - c) rozrywka;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) naziemnych urządzeń sportu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>.

**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 komunikacyjna z terenów: P.B.2045.KD.D, oraz P.B.2064.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2045.KD.D, P.B.2064.KD.D, P.B.2022.U;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem IT:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - b) z wyjątkiem terenu położonego centralnie, dopuszcza się budowę nowej sieci gazowej oraz nowej kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) ustala się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV;



5) dopuszcza się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, w terenach oznaczonych symbolem IT, z wyjątkiem terenu IT położonego centralnie.

### **§ 29. Teren elementarny P.B.2023.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się lokale mieszkalne;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz:
  - a) hotele,
  - b) rozrywka,
  - c) sport,
  - d) widowiskowe obiekty kultury,
  - e) wystawy i ekspozycje;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połąci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) naziemnych urządzeń sportu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 7 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2038.KD.L, P.B.2064.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2038.KD.L, P.B.2064.KD.D, P.B.2021.ZP,US, P.B.2023.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2038.KD.L, P.B.2023.U;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

### **§ 30. Teren elementarny P.B.2024.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:

- a) 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) 90% powierzchni terenu 1.MN,U, określonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej realizowanej w terenie położonym bezpośrednio przy terenie P.B.2064.KD.D, o następujących cechach:
  - a) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: od 12 m do 16 m,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m,
  - d) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3: 10 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 6) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3, różne formy przekrycia dachów, z wyjątkiem dachów jedno-spadowych;
- 7) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów stromych: od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 9) na działce budowlanej w pierzei ul. Szosa Polska dopuszcza się realizację jednego wolno stojącego obiektu służącego zbiorczemu umiejscowieniu sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3:
  - a) 600 m<sup>2</sup> - z wyłączeniem terenu 1.MN,U,
  - b) dowolna - w granicach terenu 1.MN,U;
- 2) minimalna szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3:
  - a) 15 m dla działki graniczącej z terenem P.B.2022.U,
  - b) 19 m dla działki, która nie graniczy z terenem P.B.2022.U;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2038.KD.L, P.B.2045.KD.D, oraz P.B.2064.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2038.KD.L, P.B.2045.KD.D, P.B.2064.KD.D, P.B.2024.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2038.KD.L, P.B.2045.KD.D, P.B.2064.KD.D, P.B.2022.U, P.B.2024.MN,U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej oraz budowę w terenie elementarnym, w terenie oznaczonym symbolem IT.

## § 31. Teren elementarny P.B.2025.MN,U

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7 m;
- 5) dopuszcza się różne formy przekrycia dachów, z wyjątkiem dachów jednospadowych;
- 6) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów stromych: od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2045.KD.D, oraz P.B.2046.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2045.KD.D, P.B.2046.KD.D.

**§ 32. Teren elementarny P.B.2026.MN,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie działki nr 58/2 i fragmentu działki nr 58/1 dla zabudowy usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Pokoju 30-31, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu,
  - d) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
  - e) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 2) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 1:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 3) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Pokoju 32-33, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 4) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków o których mowa w ust. 3 pkt 3:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 5) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Pokoju 34-35, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

- b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu,
  - d) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 6) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 5:
- a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 7) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Pokoju 36-37, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 8) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków o których mowa w ust. 3 pkt 7:
- a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 9) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Pokoju 40-41, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu,
  - d) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 10) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 9:
- a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 11) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 38-40, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu,
  - d) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych lub lukarn nawiązujących formą i rozmieszczeniem do kompozycji dolnej kondygnacji,
  - e) zachowanie okapu dachu poniżej lukarn i zachowanie pełnej połaci dachu na odcinku nie mniejszym niż 1 m od skraju budynku;
- 12) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 11:
- a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 13) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 15) maksymalna wysokość zabudowy - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2, pkt 4, pkt 6, pkt 8, pkt 10, pkt 12: 12 m;
- 16) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 17) budynki, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2d, pkt 4d, pkt 6d, pkt 8d, pkt 10d, pkt 12d, kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

18) na działce budowlanej w pierzei ul. Szosa Polska dopuszcza się realizację jednego wolno stojącego obiektu służącego zbiorczemu umiejscowieniu sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2038.KD.L, P.B.2045.KD.D, P.B.2046.KD.D, P.B.2047.KD.D oraz z terenu P.B.2038.KD.L poprzez teren P.B.2061.ZP;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących dojazdów z terenu P.B.2039.KD.L;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2038.KD.L, P.B.2039.KD.L, P.B.2045.KD.D, P.B.2046.KD.D, P.B.2047.KD.D, P.B.2052.KPR, P.B.2061.ZP, P.B.2026.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2038.KD.L, P.B.5039.KD.L, P.B.5045.KD.D, P.B.2026.MN,U.

### **§ 33. Teren elementarny P.B.2027.ZP,US**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z dopuszczeniem urządzeń sportu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenia sportu,
  - b) jeden obiekt dla obsługi urządzeń sportu.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz jednego obiektu dla obsługi urządzeń sportu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, które obowiązują także dla tymczasowego obiektu budowlanego, służącego dla obsługi urządzeń sportowych i rekreacji;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 200 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 5) budynek kryty dachem o spadku głównych połaci dachowych do 30°;
- 6) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) dopuszcza się wyłącznie dla obsługi terenu sportu,
  - b) dopuszcza się wyłącznie poza terenem wyznaczonym przez linię zabudowy,
  - c) w ilości maksymalnie 8 stanowisk postojowych;
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem: obiektów małej architektury, usług sezonowych, jednego tymczasowego obiektu budowlanego dla obsługi urządzeń sportu;
- 8) maksymalna wysokość wiat i zadaszeń obiektów usług sezonowych: 4 m;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat i zadaszeń usług sezonowych: 5% powierzchni terenu elementarnego.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie P.B.2047.KD.D.

**§ 34. Teren elementarny P.B.2028.MN,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 18-20, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza w elewacji frontowej,
  - d) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 2) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 1:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 3) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 22-24, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 4) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 3:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 5) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 26-28, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 6) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 5:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 7) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 30-32, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza w elewacji frontowej,
  - d) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 8) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 7:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;

- 9) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Dzielnicowej 34-36, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
- zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - zakaz nadbudowy,
  - nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 10) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 9:
- wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2, pkt 4, pkt 6, pkt 8, pkt 10: 12 m;
- 14) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 15) budynki, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2d, pkt 4d, pkt 6d, pkt 8d, pkt 10d, kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2046.KD.D, P.B.2047.KD.D;
- liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2046.KD.D, P.B.2047.KD.D, P.B.2052.KPR.

### **§ 35. Teren elementarny P.B.2029.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7 m;
- dopuszcza się różne formy przekrycia dachów, z wyjątkiem dachów jednospadowych;
- ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów stromych: od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- doświetlenia w dachach budynków w formie okien połaciowych, z dopuszczeniem jednej lukarny w elewacji frontowej lub ogrodowej, o szerokości od 1,5 m do 2,0 m;
- na działce budowlanej w pierzei ul. Szosa Polska dopuszcza się realizację jednego wolno stojącego obiektu służącego zbiorczemu umiejscowieniu sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2038.KD.L, P.B.2039.KD.L, P.B.2041.KD.D, P.B.2051.KDW oraz poprzez tereny: P.B.2067.ZP i P.B.2068.ZP;
- liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2038.KD.L, P.B.2039.KD.L, P.B.2041.KD.D, P.B.2051.KDW, P.B.2067.ZP, P.B.2068.ZP.

### **§ 36. Teren elementarny P.B.2030.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług - z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu 1.U, oznaczonego na rysunku planu:
  - a) dla zabudowy usługowej,
  - b) dla zieleni urządzonej;
- 3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu, nie więcej niż 10 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
  - a) od 12 m do 14 m, z wyjątkiem terenu 1.U,
  - b) od 7 m do 9 m na terenie 1.U;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 6) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 40° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) dla nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę usługową ustala się powierzchnię maksymalną: 390 m<sup>2</sup>;
- 8) na działce budowlanej w pierzei ul. Szosa Polska dopuszcza się realizację jednego wolno stojącego obiektu służącego zbiorczemu umiejscowieniu sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2041.KD.D oraz terenu P.B.2038.KD.L poprzez P.B.2068.ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2038.KD.L, P.B.2041.KD.D, P.B.2068.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2038.KD.L, P.B.2041.KD.D, P.B.2030.MN,U, P.B.2068.ZP.

### **§ 37. Teren elementarny P.B.2031.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej od ulicy P.B.2039.KD.L: od 9 m do 14 m;



- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 6) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, oraz P.B.2041.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2039.KD.L, P.B.2041.KD.D, P.B.2033.ZP.

### **§ 38. Teren elementarny P.B.2032.U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) obsługa pojazdów,
  - b) gastronomia,
  - c) hotele,
  - d) rozrywka.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 5) reklamy dopuszcza się:
  - a) wyłącznie nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - b) maksymalnie trzy w terenie elementarnym;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do terenu P.B.2039.KD.L: 26 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: dowolny.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, oraz poprzez P.B.2050.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2039.KD.L, P.B.2050.KDW, P.B.2032.U;
- 2) likwidacja i budowa jako sieci kablowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji oraz zmianę sposobu zasilania stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV.

**§ 39. Teren elementarny P.B.2033.ZP****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dla terenu o szerokości 16 m, przyległego do działki nr 60 z obrębu 3007, dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem nie pomniejszonej powierzchni istniejącego oczka wodnego.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) zagospodarowania utrudniającego dostęp do oczka wodnego, celem jego obsługi i konserwacji,
  - d) zagospodarowania tymczasowego;
- 2) od strony ulicy P.B.2039.KD.L ustala się dostęp ogólny do oczka wodnego i przejście piesze do terenu położonego na północnym-zachodzie od terenu P.B.2033.ZP (działka nr 60 z obrębu 3007), o szerokości minimum 4,5 m.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2039.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie P.B.2039.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

**§ 40. Teren elementarny P.B.2034.MN,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej od ulicy P.B.2039.KD.L: od 9 m do 14 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3,8 m do 4,5 m;
- 6) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2041.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie P.B.2041.KD.D.

**§ 41. Teren elementarny P.B.2035.MW,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

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

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

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

- 1) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Tęczowej 16, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy,
  - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
  - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych,
  - e) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
  - f) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu, opasek okiennych i pasów wykończonych cegłą licową, opaski wejściowych drzwi głównych do budynku wykończonych cegłą licową,
  - g) zachowanie głównego wejścia do budynku od strony południowej,
  - h) nowe doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych;
- 2) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Nehringa 6, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy,
  - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
  - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
  - e) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
  - f) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu, opasek okiennych wykończonych cegłą licową, opaski wejściowych drzwi głównych do budynku wykończonych cegłą licową,
  - g) zachowanie głównego wejścia do budynku od strony północnej,
  - h) nowe doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych;
- 3) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Nehringa 8, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
  - d) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu,
  - e) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych;
- 4) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynku o którym mowa w ust. 3 pkt 3:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość obiektu historycznego,
  - b) wysokość zabudowy w części przyległej do bocznych elewacji budynku ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym górna krawędź stropu lub okap dachu na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu obiektu historycznego;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej o następujących cechach:
  - a) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m, z wyjątkiem dobudowy do budynku Nehringa 8,
  - b) szerokość elewacji frontowej: od 12 m do 16 m,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m,
  - d) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z wyjątkiem dobudowy do budynku przy ul. Nehringa 8;

- 8) zakazuje się lokalizacji naziemnych garaży i budynków gospodarczych w pasie terenu do 10 m od terenu P.B.2039.KD.L;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 6000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, oraz P.B.2042.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2039.KD.L, P.B.2042.KD.D, P.B.2044.KD.D, P.B.2035.MW,U, P.B.2037.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.2042.KD.D, P.B.5044.KD.D, P.B.2035.MN,U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 42. Teren elementarny P.B.2036.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Tęczowej 14, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt historyczny, obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy,
  - c) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
  - d) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
  - e) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu, pasów okiennych wykończonych cegłą licową,
  - f) nowe doświetlenia w dachu w formie okien połaciowych lub lukarn nawiązujących formą i rozmieszczeniem do kompozycji dolnej kondygnacji,
  - g) zachowanie okapu dachu poniżej lukarn i zachowanie pełnej połaci dachu na odcinku nie mniejszym niż 1 m od skraju budynku;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych;
- 5) szerokość elewacji frontowej: od 8 m do 12 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7 m;
- 7) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 8) zakazuje się lokalizacji naziemnych garaży i budynków gospodarczych w pasie terenu do 12 m od terenu P.B.2042.KD.D;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2042.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie P.B.2042.KD.D.

**§ 43. Teren elementarny P.B.2037.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - b) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - d) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - e) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - f) nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych;
- 3) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) wycinki w celu umożliwienia dostępu do cieków;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

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

- 1) dopuszcza się małą retencję wodną;
- 2) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem obiektów małej retencji wodnej oraz innych obiektów inżynierskich, związanych z obsługą techniczną cieków,
  - b) makroniwelacji terenu,
  - c) grodzienia i przegradzania terenu uniemożliwiającego swobodną migrację zwierząt,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego,
  - e) lokalizacji parkingów samochodowych.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2059.KD.G, oraz P.B.2042.KD.D.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Osieniec;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację przepustu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej oraz budowę w terenie elementarnym, w terenie oznaczonym symbolem IT;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej, w terenie oznaczonym symbolem IT;
- 5) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej.

**§ 44. Teren elementarny P.B.2038.KD.L****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;

2) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu.

**2. Ustalenia ekologiczne:** nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:

- a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
- b) w odstępach większych niż 150 m;

2) w terenie przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynierskich oraz nasadzeń drzew.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 19,6 m do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, oznaczona na rysunku planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

#### **§ 45. Teren elementarny P.B.2039.KD.L**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;
- 2) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu.

**2. Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:

- a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
- b) w odstępach większych niż 150 m;

2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

3) w terenie przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynierskich oraz nasadzeń drzew.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 21,1 m do 79,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, oznaczona na rysunku planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji i budowy jako sieci kablowej w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;

- 3) wieżowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z sieci elektroenergetycznej 15 kV - do likwidacji; do czasu likwidacji dopuszcza się remont stacji;
- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej;
- 5) nakazuje się realizację studni awaryjnej.

#### **§ 46. Teren elementarny P.B.2040.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:
  - a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - b) w odstępach większych niż 150 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 26 m do 35,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, oznaczona na rysunku planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

#### **§ 47. Teren elementarny P.B.2041.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:
  - a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - b) w odstępach większych niż 100 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 7 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 48. Teren elementarny P.B.2042.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:

- a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
- b) w odstępach większych niż 150 m;

2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 8 m do 12,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

**6. Ustalenia inżynierskie:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 49. Teren elementarny P.B.2043.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejących dojazdów do posesji z możliwością ich przebudowy;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy terenu, z wyjątkiem przebudowy istniejących dojazdów do posesji,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- c) lokalizacji sztyldów;

3) ustala się ogólną dostępność terenu, z wyjątkiem terenu 1.ZP, oznaczonego na rysunku planu.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2038.KD.L.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;

2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 50. Teren elementarny P.B.2044.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

1) część terenu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej;

3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:

- a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
- b) w odstępach większych niż 150 m;

2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem budowy drogi stanowiącej tymczasowy dojazd do terenu P.B.2071.ZP, terenu P.B.2019.US,U i terenu P.B.2020.MN,U.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,5 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik minimum po stronie zabudowy.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 51. Teren elementarny P.B.2045.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:
  - a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - b) w odstępach większych niż 150 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,4 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 52. Teren elementarny P.B.2046.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,2 m do 21,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 53. Teren elementarny P.B.2047.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 3,7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 54. Teren elementarny P.B.2048.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej;
- 3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) reklamy dopuszcza się wyłącznie:
  - a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - b) w odstępach większych niż 200 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 25,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

**§ 55. Teren elementarny P.B.2049.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

**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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 3,9 m do 23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 56. Teren elementarny P.B.2050.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.
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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,1 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji i budowy jako sieci kablowej w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 57. Teren elementarny P.B.2051.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 7 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym.

**§ 58. Tereny elementarne P.B.2052.KPR****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zieleni wyłącznie w formie niskiej zieleni zlokalizowanej wzdłuż ciągu.

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) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,4 m do 5,1 m, zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) minimalna szerokość chodnika: 2 m;
- 3) minimalna szerokość ścieżki rowerowej: 2 m.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 59. Tereny elementarne P.B.2053.KPR**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zieleń wyłącznie w formie niskiej zieleni zlokalizowanej wzdłuż ciągu.

**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) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zmienna: od 5,2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość chodnika: 2 m;
- 3) minimalna szerokość ścieżki rowerowej: 2 m.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 60. Teren elementarny P.B.2054.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2020.MN,U.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- a) zabudowy terenu, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- c) lokalizacji parkingów samochodowych.

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2045.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 61. Teren elementarny P.B.2055.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) edukacja ekologiczna,
  - b) turystyka,

- c) kultura,
- d) sport i rekreacja,
- e) gastronomia,
- f) hotele;

3) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.B.2055.U, P.B.2058.U i P.B.2056.ZL/WS, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie będzie mniejszy niż 50% jej powierzchni;
- 3) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) elewacje eksponowane od strony terenu P.B.2059.KD.G i terenu P.B.2053.KPR;
- 7) w elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) naziemnych urządzeń sportowych,
  - b) parkingu dla samochodów osobowych,
  - c) usług sezonowych;
- 9) minimalna odległość zabudowy od terenu P.B.2056.ZL/WS: 25 m;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 9 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2059.KD.G;
- 2) maksymalna ilość zjazdów z terenu P.B.2059.KD.G: 2;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2059.KD.G, P.B.2045.KD.D, P.B.2053.KPR, P.B.2056.ZL/WS, P.B.2055.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem IT dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się likwidację oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 62. Teren elementarny P.B.2056.ZL/WS****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna, wody śródlądowe;
- 2) obszar gospodarki leśnej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Leśne Wzgórze”;
- 3) nakazuje się:
  - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
  - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - b) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
  - c) regulacji cieków, poza przypadkami związanymi z bezpieczeństwem oraz drożnością dróg leśnych i szlaków spacerowych, budową drogi głównej,
  - d) kanalizacji naturalnych cieków wodnych,
  - e) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
  - g) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - h) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) zakazy o których mowa w ust. 2 pkt 4 nie dotyczą:
  - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
  - b) realizacji inwestycji celu publicznego,
  - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
  - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
  - d) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunków,
  - e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskiej,
  - f) cięć krajobrazowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu P.B.2058.U, od strony wschodniej i południowo-wschodniej,
  - g) wycinki służącej odtworzeniu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu, łączącego ulicę Koszalińską z terenem P.B.2053.KPR;
- 7) dopuszcza się:
  - a) renaturalizację cieku Osieniec,
  - b) budowę mostku na cieku Glinianka, w rejonie ul. Górskiej i ul. Narciarskiej.

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

- 1) zagospodarowanie musi być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych, szlaków turystycznych,
  - b) na terenie 1.ZL oznaczonym na rysunku planu, zachowanie drogi dojazdowej do terenu P.B.2058.U z możliwością jej przebudowy,

- c) lokalizację urządzeń turystycznych np.: wieże widokowe, miejsca widokowe,
- d) zagospodarowanie terenów dawnych restauracji na miejsca odpoczynku, obiektami małej architektury wykonanymi z materiałów naturalnych, na przykład w formie drewnianych lub kamiennych ław;

3) zakazuje się:

- a) przekształcania rzeźby terenu,
- b) zabudowy terenu, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną oraz z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. b,
- c) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- d) lokalizacji parkingów samochodowych,
- e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2059.KD.G, P.B.2066.KDW, P.B.2053.KPR oraz ulic Narciarskiej i Koszalińskiej, położonych poza granicami planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont piaskownika;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w terenie 1.ZL;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont zabudowanych cieków.

**§ 63. Teren elementarny P.B.2057.GE**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie części terenu zielenią urządzoną.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) wszelkie uciążliwości stacji redukcyjnej gazu muszą zamykać się w granicach terenu wyznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) w strefie kontrolowanej gazociągów niskiego i średniego ciśnienia zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów stacji oraz zabudowy tymczasowej: 5 m do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia obiektu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu,
  - b) lokalizację reklam.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D, P.B.2057.GE;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji stacji redukcyjnej gazu II stopnia.

**§ 64. Teren elementarny P.B.2058.U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) turystyka, punkt widokowy,
  - b) gastronomia,
  - c) widowiskowe obiekty kultury,
  - d) wystawy i ekspozycje,
  - e) edukacja.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.B.2055.U, P.B.2056.ZL/WS, P.B.2058.U, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie będzie mniejszy niż 50% jej powierzchni.

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

- 1) ustala się zachowanie i ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków - wieża widokowa, dawniej Wieża Bismarcka (Nr rejestru A-865), położona przy ulicy Narciarskiej 5a - dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznie ukształtowanego otoczenia zabytku, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3,
  - b) zachowanie formy architektonicznej zabytku, we wszystkich jego elementach - wysokość, kształt i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i materiałem budowlanym, z dopuszczeniem rewaloryzacji,
  - c) zachowanie funkcji zabytku jako punktu widokowego,
  - d) utrzymanie czytelności granic założenia,
  - e) zakaz zabudowy terenu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy:
  - a) w obszarze ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) pod powierzchnią terenu, także poza granicami ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) powierzchnia zabudowy limitowana ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 6) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) ustala się ochronę widoku na zabytek przy ulicy Narciarskiej 5a, poprzez:
  - a) zakaz nowych nasadzeń drzew i wysokich krzewów,
  - b) zachowanie zewnętrznych schodów na froncie obiektu,
  - c) zakaz przegradzania terenu;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z ulicy Narciarskiej poprzez teren 1.ZL w terenie P.B.2056.ZL/WS.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w ulicy Narciarskiej leżącej poza granicami planu poprzez teren 1.ZL w terenie P.B.2056.ZL/WS.

**§ 65. Teren elementarny P.B.2059.KD.G****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych.



**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) utrzymuje się istniejące zadrzewienia nie kolidujące z budową drogi publicznej;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości przestrzennej i powiązań ekologicznych pomiędzy terenem P.B.2017.ZL/WS i terenem P.B.2056.ZL/WS umożliwiającą migrację zwierząt (na przykład w formie przepustów ekologicznych);
- 4) nakazuje się wprowadzenie systemu zabezpieczeń (w tym przegród) chroniących zwierzęta przed wtargnięciem na drogę;
- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 1;
- 6) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) ustala się niezakłócony widok z ulicy na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Gocławska) i dolinę rzeki Odry;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów w obszarze niezakłóconego widoku, oznaczonego na rysunku planu oraz wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren drogi, na odcinku od terenu P.B.2012.MN,U w kierunku południowym;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) tymczasowych parkingów samochodowych na terenach 1.KD.G, 2.KD.G i 3.KD.G, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) przebudowy drogi stanowiącej tymczasowy dojazd do terenu ogrodów działkowych,
  - c) budowy drogi stanowiącej tymczasowy dojazd z terenu P.B.2045.KD.D do terenu P.B.2055.U, do terenu P.B.2056.ZL/WS oraz do terenu 1.KD.G;
- 4) reklamy dopuszcza się wyłącznie:
  - a) wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren drogi, z wyjątkiem obszaru niezakłóconego widoku,
  - b) wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren drogi, wzdłuż terenów: P.B.2007.ZP, P.B.2011.MW,U, P.B.2012.MN,U,
  - c) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
  - d) w odstępach większych niż 120 m.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 39,4 m do 61 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu;
- 3) do czasu budowy drogi publicznej dopuszcza się:
  - a) tymczasowy dojazd do terenu 1.KD.G z terenu P.B.2045.KD.D,
  - b) tymczasowy dojazd do terenu 2.KD.G z terenu P.B.2049.KDW i poprzez teren P.B.2011.MW,U,
  - c) tymczasowy dojazd do ogrodów działkowych poprzez teren P.B.2019.US,U oraz z terenu P.B.2044.KD.D poprzez teren 1.KD.G;
- 4) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, oznaczona na rysunku planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) oczyszczalnia ścieków - do likwidacji;
- 4) ciek Osieniec - z dopuszczeniem zabudowania;
- 5) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 66. Teren elementarny P.B.2060.TSB**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja bazowa telefonii komórkowej.
2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację reklam.
4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.
5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2039.KD.L poprzez teren P.B.2050.KDW.
6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji bazowej telefonii komórkowej.

**§ 67. Teren elementarny P.B.2061.ZP**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**
  - 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2026.MN,U.
2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
  - 1) dopuszcza się:
    - a) zachowanie istniejących dojazdów do posesji z możliwością ich przebudowy,
    - b) budowę parkingów dla samochodów osobowych, lokalizowanych przy istniejących dojazdach do posesji, w ilości nie więcej niż 2 miejsca postojowe przy jednej drodze dojazdowej;
  - 2) zakazuje się:
    - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem przebudowy istniejących dojazdów do posesji i budowy parkingów dla samochodów osobowych,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
    - c) lokalizacji sztyldów.
4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2038.KD.L.
6. **Ustalenia inżynierskie:**
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2038.KD.L, P.B.2061.ZP;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 68. Teren elementarny P.B.2062.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.
2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów: 4 m;
  - 4) nie ogranicza się formy dachu, z wyjątkiem budynków wyższych niż 3,5 m, dla których obowiązuje dach stromy;
  - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.
4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L, P.B.2046.KD.D.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.2046.KD.D, P.B.2062.E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wolnostojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 69. Teren elementarny P.B.2063.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: stacje transformatorowe - z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu 1.E,ZP oznaczonego na rysunku planu, dla zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość obiektów: 4 m;
- 4) nie ogranicza się formy dachu, z wyjątkiem budynków wyższych niż 3,5 m, dla których obowiązuje dach stromy;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2048.KD.D i P.B.2049.KDW.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wolnostojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 70. Teren elementarny P.B.2064.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew wzdłuż granicy z terenem P.B.2024.MN,U:
  - a) złożonej z gatunków drzew liściastych wysokich lub bardzo wysokich o pokroju kolistym,
  - b) w regularnym układzie sadzenia drzew,
  - c) odstępach między drzewami równych połowie przeciętnej średnicy korony;
- 2) minimalna, łączna długość ciągu drzew, o których mowa w ust. 3 pkt 1: 50 m;
- 3) ustala się niezakłócony widok z ulicy na zabytek przy ul. Narciarskiej 5A (Wieża Goćławska) i dolinę rzeki Odry;
- 4) w obszarze niezakłóconego widoku, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się:
  - a) nasadzeń zieleni wysokiej, w tym drzew,
  - b) lokalizacji reklam;
- 5) dopuszcza się, do czasu budowy drogi o której mowa w ust. 1, zagospodarowanie tymczasowe w zakresie rozwiązań obsługi komunikacyjnej przyległych terenów;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
  - a) zagospodarowania o którym mowa w ust. 3 pkt 5,
  - b) obiektów o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 9.

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) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieć gazowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

**§ 71. Teren elementarny P.B.2065.MW,U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6 ust. 1 pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 14 m,
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 6,8 m do 7,5 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5 500 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷7.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: P.B.2009.MW,U i P.B.2048.KD.D.

**§ 72. Teren elementarny P.B.2066.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej;
- 2) zakazuje się nasadzeń: dębów czerwonych, olszy szarych, robinii akacjowych, klonów jesionolistnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem budowy drogi stanowiącej tymczasowy dojazd do terenu P.B.2005.MW,U, terenu P.B.2011.MW,U i terenu P.B.2056.ZL/WS;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

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) realizacja ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 3,7 m do 33,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 73. Teren elementarny P.B.2067.ZP****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2029.MN,U.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących dojazdów do posesji i parkingów samochodowych, z możliwością ich przebudowy,
  - b) budowę parkingów dla samochodów osobowych, lokalizowanych przy istniejących dojazdach do posesji, w ilości nie więcej niż 2 miejsca postojowe przy jednej drodze dojazdowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy, z wyjątkiem przebudowy istniejących dojazdów do posesji i budowy parkingów dla samochodów osobowych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji sztyldów.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2038.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 74. Teren elementarny P.B.2068.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki.

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

- 1) w terenie oznaczonym na rysunku planu ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy łączący teren P.B.2038.KD.L i teren P.B.2041.KD.D;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących dojazdów do posesji i parkingów samochodowych, z możliwością ich przebudowy,
  - b) budowę parkingów dla samochodów osobowych, lokalizowanych przy istniejących dojazdach do posesji, w ilości nie więcej niż 2 miejsca postojowe przy jednej drodze dojazdowej;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem przebudowy istniejących dojazdów do posesji i budowy parkingów dla samochodów osobowych,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji sztyldów;
- 4) minimalna szerokość ciągu pieszego o którym mowa w ust. 3 pkt 1: 4 m.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2038.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 75. Teren elementarny P.B.2069.ZP**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem budowy jednego dojazdu do posesji;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy, nie podświetlanej i nie emitującej światła pulsującego.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2038.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 76. Teren elementarny P.B.2070.E**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacje transformatorowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość obiektów: 4 m;
- 4) nie ogranicza się formy dachu, z wyjątkiem budynków wyższych niż 3,5 m, dla których obowiązuje dach stromy;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenów: P.B.2039.KD.L i P.B.2044.KD.D.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenach elementarnych: P.B.2039.KD.L, P.B.2044.KD.D, P.B.2070.E;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 77. Teren elementarny P.B.2071.ZP****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni przydomowej dla zabudowy mieszkaniowej położonej w terenie P.B.2020.MN,U;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zachowanie ogrodów działkowych;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie części terenu położonego przy granicy z terenem P.B.2044.KD.D dla drogi publicznej, w celu budowy placu do zawracania.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) zakazuje się:
  - a) przegradzania terenu z wyjątkiem nasadzeń krzewów na granicach nieruchomości,
  - b) grodzienia od strony terenu P.B.2044.KD.D,
  - c) zabudowy terenu, z wyjątkiem budowy dojazdów do posesji i placu do zawracania o którym mowa w ust. 1 pkt 4,
  - d) lokalizacji parkingów dla samochodów,
  - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - f) lokalizacji szyldów;
- 2) maksymalna ilość dojazdów do posesji w terenie elementarnym: 10, nie więcej niż jeden do posesji;
- 3) maksymalna szerokość dojazdów do posesji: 4 m.

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa komunikacyjna z terenu P.B.2044.KD.D.

**6. Ustalenia inżynieryjne:** dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 78.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego P.01 i P.22 uchwalonych uchwałą Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.02.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 8, poz. 56 z 14 kwietnia 1998 r.)

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

**§ 80.** Grunty leśne posiadają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja Nr WRiOŚ-IV-EN-6140-29/10 z dnia 10 lutego 2011 r. na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością Miasta Szczecin.

**§ 81.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Jan Stopyra**













Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/695/12  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 26 listopada 2012 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Park Leśny” w Szczecinie**

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; zm. z 2012 r. poz. 567) - 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.	P.B.2005.MW,U	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków. Budowa przepompowni ścieków.
2.	P.B.2011.MW,U	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	P.B.2037.ZP	Budowa kanalizacji deszczowej.
4.	P.B.2038.KD.L	Budowa ścieżki rowerowej, sieci wodociągowej oraz rurociągu tłoczego ścieków.
5.	P.B.2039.KD.L	Budowa ścieżki rowerowej, studni awaryjnej.
6.	P.B.2040.KD.L	Budowa ścieżki rowerowej, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków.
7.	P.B.2044.KD.D	Budowa jezdni, chodników, sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Urządzenie zieleni niskiej.
8.	P.B.2048.KD.D	Budowa jezdni, chodników, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków. Urządzenie zieleni niskiej.
9.	P.B.2053.KPR	Budowa ciągu pieszego oraz ścieżki rowerowej.
10.	P.B.2059.KD.G	Budowa jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Urządzenie zieleni wysokiej oraz niskiej.
11.	P.B.2064.KD.D	Budowa jezdni, chodników, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków. Budowa przepompowni ścieków. Urządzenie zieleni wysokiej oraz niskiej.
12.	P.B.2066.KDW	Budowa pieszo-jezdni, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111, poz. 708, Nr 138, poz. 865, Nr 154, poz. 958, Nr 171, poz. 1056, Nr 199, poz. 1227, Nr 223, poz. 1464, Nr 227, poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57, poz. 780, Nr 79, poz. 666, Nr 130, poz. 1070, Nr 215, poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21, poz. 104, Nr 28, poz. 145, Nr 40, poz. 227, Nr 76, poz. 489, Nr 119, poz. 804, Nr 152, poz. 1018, Nr 152, poz. 1019, Nr 182, poz. 1228, Nr 229, poz. 1498, Nr 249, poz. 1657; zm. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 63, poz. 322, Nr 94, poz. 551, Nr 99, poz. 569, Nr 122, poz. 695, Nr 152, poz. 897, Nr 178, poz. 1060, Nr 224, poz. 1341; zm. z 2012 r. poz. 460), 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123, Nr 170, poz. 1217; zm. z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790, Nr 130, poz. 905; zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227, poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316, Nr 215, poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21, poz. 104, Nr 81, poz. 530; zm. z 2011 r. Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 205, poz. 1208, Nr 233, poz. 1381, Nr 234, poz. 1392).

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

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18, poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47, poz. 278, Nr 238, poz. 1578), 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123, Nr 170, poz. 1217, zm. z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790, Nr 130, poz. 905, zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227, poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316, Nr 215, poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21, poz. 104, Nr 81, poz. 530, zm. z 2011 r. Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 205, poz. 1208, Nr 234, poz. 1392).



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/695/12  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 26 listopada 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Park Leśny” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Park Leśny” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 11 sierpnia 2011 r. do 1 września 2011 r., od 10 listopada 2011 r. do 2 grudnia 2011 r., od 9 lutego 2012 r. do 1 marca 2012 r., od 25 lipca 2012 r. do 16 sierpnia 2012 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 15 września 2011 r., do dnia 16 grudnia 2011 r., do dnia 15 lutego 2012 r., do dnia 30 sierpnia 2012 r., dziesięć uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin w dniach: 22 września 2011 r., 5 stycznia 2012 r., 4 kwietnia 2012 r., 6 września 2012 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

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

1. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 50/1, 50/2 i 50/3 z obrębu 30073 wyłącznie pod zabudowę jednorodziną bez możliwości zabudowy wielorodzinnej. **Uwaga uwzględniona.** Dopuszczono przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 12, 48 z obrębu 3007 dla zabudowy jednorodzinnej lub zmianę minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z 35% (dz. nr 48) i 40% (dz. nr 12) na 50% działki budowlanej oraz zmiany wysokości zabudowy na zamknięciu kompozycyjnym do maksymalnie 10 m nie więcej niż dwie kondygnacje. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Pozostawiono przeznaczenie terenu dla zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz zgodnie z wnioskiem władającego gruntem. Zmieniono dla działki nr 12 (teren P.B.2011.MW,U) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z 40% na 50% działki budowlanej. Pozostawiono na działce nr 48, w terenie P.B.2005.MW,U, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 35% działki budowlanej z uwagi na fakt iż dla zabudowy przeznacza się 41,8% działki. Pozostałą część (teren P.B.2004.ZP) przeznacza się dla zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy z dopuszczeniem, jedynie w terenie P.B.2003.ZP,US, urządzeń sportu. W terenie P.B.2005.MW,U utrzymano wysokość zabudowy na zamknięciu kompozycyjnym od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 88 m n.p.m. W terenie P.B.2011.MW,U w odległości nie mniejszej niż 15 m od terenu P.B.2012.MN,U, na zamknięciu kompozycyjnym, utrzymano wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 89 m n.p.m.

3. Uwaga dotycząca zmiany wskaźnika intensywności zabudowy na działkach nr 12, 48 z obrębu 3007 z 0,6 (dz. nr 12) i 0,9 (dz. nr 12 i 48) na 1,1. **Uwaga uwzględniona.** Ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,1 z wyjątkiem współczynnika 0,6 dla zabudowy przekraczającej 3 kondygnacje (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

4. Uwaga dotycząca rozszerzenia programu usług na działkach nr 12, 48 z obrębu 3007, w terenach P.B.2005.MW,U i P.B.2011.MW,U o funkcję handlu oraz podtrzymanie zapisów projektu planu dotyczących przeznaczenia terenu i ustaleń kompozycji, form zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Pozostawiono zapisy dotyczące zakresu usług. Projekt planu dopuszcza usługi w zakresie handlu. Pozostawiono przeznaczenie terenu dla zabudowy wielorodzinnej. Nie uwzględnia się utrzymania zapisu o dopuszczeniu lokalizacji budynków o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Ograniczono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych.

5. Uwaga dotycząca obniżenia wysokości zabudowy z 4 do 3 kondygnacji i z 3 do 2 kondygnacji na terenach P.B.2005.MW,U, P.B.2011.MW,U i P.B.2004.ZP oraz dotycząca ustalenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% działki budowlanej na w/w terenach. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Obniżono wysokość zabudowy z 4 do 3 kondygnacji. Nie uwzględnia się obniżenia zabudowy poniżej 3 kondygnacji z wyjątkiem 2 kondygnacji w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym do terenu P.B.2012.MN,U. Zapisy projektu planu ograniczające wysokość zabudowy do bezwzględnej wysokości mierzonej w stosunku do poziomu morza, ustalają zbliżone parametry wysokościowe w stosunku do zabudowy istniejącej. Utrzymano na

działce nr 12 (teren P.B.2011.MW,U) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% działki budowlanej. Pozostawiono na działce nr 48, w terenie P.B.2005.MW,U, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 35% działki budowlanej z uwagi na fakt iż dla zabudowy przeznacza się 41,8% działki. Pozostałą część (teren P.B.2004.ZP) przeznacza się dla zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy z dopuszczeniem, jedynie w terenie P.B.2003.ZP,US, urządzeń sportu. Dla terenu P.B.2004.ZP wprowadzono ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego 70% terenu elementarnego.

6. Uwaga dotycząca wycofania się z zapisu dopuszczającego zabudowanie terenów P.B.2005.MW,U i P.B.2011.MW,U i przeznaczenia ich dla zieleni oraz dotycząca nie niszczenia siedlisk dzikich zwierząt i ptaków. **Uwaga nieuwzględniona.** Pozostawiono przeznaczenie terenu dla zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Projekt planu zawiera odpowiednie zapisy dotyczące ochrony siedlisk dzikich zwierząt i ptaków i uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

7. Uwaga dotycząca: a) zmiany minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie P.B.2011.MW,U z 50% na 35% działki budowlanej (dla dz. nr 12), z 60% na 50% działki budowlanej (dla wydzielenia 3.MW/U w terenie P.B.2011.MW,U); b) przyjęcie za jednostkę bilansową przy ustalaniu minimalnego udziału terenu biologicznie czynnego połączonych terenów P.B.2011.MW,U i 3.MW,U, z pozostawieniem ustaleń dotyczących terenu o szerokości 30 m od terenu P.B.2012.MN,U; c) zmiany koncepcji obsługi komunikacyjnej terenu P.B.2005.MW,U i terenu P.B.2011.MW,U. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Ad 1) Pozostawiono 50% udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie P.B.2011.MW,U ponieważ w Studium dla terenów objętych Systemem Zieleni Miejskiej, w obrębie którego położony jest teren, obowiązuje wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na nowo zagospodarowywanych terenach minimum 50%. Zrezygnowano z wydzielania terenu 3.MW,U w związku z czym wskaźnik dotyczy całego terenu P.B.2011.MW,U; ad 2) Usunięto wydzielanie terenu 3.MW,U, pozostawiając zapisy dotyczące terenu o szerokości 30 m od terenu P.B.2012.MN,U; ad 3) wprowadzono zmianę przebiegu drogi P.B.2048.KD.D a tym samym zmianę obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi, w tym P.B.2005.MW,U i P.B.2011.MW,U.

8. Uwaga dotycząca obniżenia planowanej zabudowy o jedną kondygnację oraz zwiększenie udziału terenu ekologicznie czynnego do co najmniej 65% na terenach: P.B.2011.MW,U, P.B.2005.MW,U, P.B.2006.U, P.B.2004.ZP. **Uwaga nieuwzględniona.** Nie obniżono wysokości zabudowy poniżej 3 kondygnacji z wyjątkiem 2 kondygnacji w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym do terenu P.B.2012.MN,U. Zapisy projektu planu ograniczające wysokość zabudowy do bezwzględnej wysokości mierzonej w stosunku do poziomu morza (88 m n.p.m. w terenie P.B.2005.MW,U i 89 m n.p.m. w terenie P.B.2011.MW,U), ustalają zbliżone parametry wysokościowe w stosunku do zabudowy istniejącej. Pozostawiono 50% udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenach P.B.2011.MW,U i P.B.2006.U. Pozostawiono na działce nr 48, w terenie P.B.2005.MW,U, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 35% działki budowlanej z uwagi na fakt iż dla zabudowy przeznacza się 41,8% działki. Pozostałą część (teren P.B.2004.ZP) przeznacza się dla zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy. W terenie P.B.2004.ZP zwiększono udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z 70% do 75%.

9. Uwaga dotycząca: a) zmiany parametrów skrzyżowania ulic Nehringa i Iwanowa-Szajnowicza; b) zmniejszenia dopuszczalnej liczby mieszkań na terenach P.B.2005.MW,U i P.B.2011.MW,U; c) zwiększenia wskaźnika liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych do nie mniej niż dwóch na jedno mieszkanie. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Ad 1) Wprowadzono zmianę rozgraniczeń drogi P.B.2048.KD.D; ad 2) Pozostawiono ustalenia dopuszczające jedynie niską intensywność zabudowy terenu. Plan miejscowy nie rozstrzyga o ilości lokali mieszkalnych; ad 3) Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych, ustalony został jak dla wszystkich terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części miasta. Projekt planu dopuszcza realizację większej ilości miejsc postojowych.