



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 21 lutego 2025 r.

Poz. 824

### UCHWAŁA NR VIII/174/25 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 28 stycznia 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/134/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie znajdujący się na obszarze osiedla Głębokie - Pilchowo, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 475 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000 oraz 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług w tym, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny zieleni urządzonej, tereny lasu, teren wód powierzchniowych śródlądowych - jezioro Głębokie z terenem usług sportu i rekreacji, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie, składający się z arkusza nr 1 w skali 1:1000 oraz arkuszy nr 2, nr 3 w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

#### **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren usług;
- 4) UE – teren usług edukacji;
- 5) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 6) UR – teren usług kultu religijnego;
- 7) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 8) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 10) ZL – teren lasu;
- 11) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KD.Z – teren drogi zbiorczej,
  - b) KD.D – teren drogi dojazdowej;
- 13) KDW – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. Ustala się symbole wydziałów wewnętrznych w planie: 1.US, 1.MN, 2.MN 1.ZL, 1.WS, 1.KDW, 1.KD.D, 2.KD.D, 3.KD.D.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

8. W obszarze planu znajduje się teren zamknięty oznaczony na rysunku planu.

### § 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **brzeg naturalny**  - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3)  **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)**  - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4)  **dach płaski**  - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;

- 5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** - układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmiszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 12) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 13) **przedogródek** - frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a elewacją budynku;
- 14) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 16) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,

- minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
- minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
- minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
- minimum 250 cm: daglezwia, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

## **Rozdział 2.**

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

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

W obszarze planu zakazuje się:

- a) lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej,
- b) przekształcania zabudowy jednorodzinnej w wielorodzinną lub zabudowę bliźniaczą,
- c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- d) lokalizacji usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
- e) lokalizacji stacji paliw.

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

- 1) w obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt, oznaczone na rysunku; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze, oznaczone na rysunku: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Grąd subatlantycki” (kod siedliska 9160), „Kwaśne dąbrowy” (kod siedliska 9190), „Kwaśne buczyny” (kod siedliska 9110), Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150); w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,
  - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 6) dla jeziora Głębokie, rowów wodnych i pozostałych zbiorników wodnych ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.L.4003.MN, Z.L.4004.MN (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.KDW), Z.L.4005.MN, Z.L.4006.MN, Z.L.4007.MN, Z.L.4008.MN, Z.L.4010.MN, Z.L.4011.MN, Z.L.4013.MN, Z.L.4014.MN, Z.L.4016.MN, Z.L.4017.MN, Z.L.4018.MN (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.KDW), Z.L.4019.MN, Z.L.4021.MN (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.KDW), Z.L.4023.MN, Z.L.4025.MN, Z.L.4027.MN, Z.L.4028.MN, Z.L.4029.MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych Z.L.4009.MW Z.L.4012.MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.L.4026.UE oraz Z.L.4033.UE obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.L.4032.UZ obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 11) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 12) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 13) teren lasu z jeziorem Głębokie i pozostałymi zbiornikami wodnymi oraz rowami wodnymi ustala się jako obszar naturalnej retencji;
- 14) na terenach zabudowy obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

### **3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; obszar w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wskazany w ustaleniach szczegółowych; obszar obejmuje osiedle willowe jednorodzinne o charakterze leśno – parkowym z elementami zagospodarowania i obiektami o wartościach zabytkowych oraz wartościowym starodrzewem.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczonej na rysunku planu, stanowiącej obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają:
  - a) kompozycja zespołu zabudowy z zabudową willową wolno stojącą, rozplanowanie ulic: szerokości jezdni, chodników, pasów zieleni, istniejących kamiennych nawierzchni brukowanych ulicy Jaworowej, Pogodnej i Majowej,
  - b) relacje przestrzenne zdefiniowane przez zabudowę willową wolno stojącą,
  - c) kompozycja obiektów o wartościach zabytkowych,
  - d) przedogródki wraz z zielenią, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych na dotychczas niezabudowanych wydzielonych działkach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - b) na niezabudowanych działkach w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych i oranżerii, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - c) na terenach elementarnych o przeznaczeniu MN i MW zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejących historycznych linii zabudowy wyznaczonych przez obiekty o wartościach zabytkowych,

- e) obowiązuje utrzymanie przedogródków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - f) obowiązuje stosowanie na dachach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych;
- 4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
- a) wpisana do rejestru zabytków, leśniczówka Owczary z budynkiem gospodarczym wraz z otoczeniem (nr rej. A - 2075), oznaczona na rysunku planu,
  - b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
    - układ urbanistyczny osiedla Głębokie, oznaczony na rysunku planu zgodnie z pkt 2,
    - stacja transformatorowa przy ul. Zegadłowicza, oznaczona na rysunku planu,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
    - budynki mieszkalne przy ul. Jaworowej 14, 15, 19, 33, 43, 44, 51, 53, 54, 56, 60, 69, 71,
    - budynek szkoły przy ul. Jaworowej 41,
    - budynek przedszkola przy ul. Jaworowej 48,
    - budynki mieszkalne przy ul. Pogodnej 16, 28, 32, 34, 36, 40, 44, 54, 55, 61,
    - budynek biblioteki miejskiej przy ul. Pogodnej 49,
    - budynki mieszkalne przy ul. Majowej 22, 27, 30, 36, 38, 40, 42,
    - stacja transformatorowa przy ul. Jaworowej;
- 5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązującą przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
- a) ochronie podlega:
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - zasadnicza kompozycja obiektu,
  - b) dopuszcza się działania odtworzeniowe;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy; ustalenie nie dotyczy obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków;
- 8) ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp, istniejących przedsionków i ryzalitów oraz zewnętrzne dźwigi osobowe,
  - b) w zabudowie bliźniaczej, wielorodzinnej i usługowej - przedsionków oraz nadbudowy przedsionków, na odległość nie większą niż 2 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m<sup>2</sup>,
  - c) termoizolacji budynków;
- 2) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;

- 4) zakazuje się:
  - a) przekształcania budynków gospodarczych i garaży na inne funkcje,
  - b) lokalizacji garaży blaszanych;
- 5) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 35 stopni i nie więcej niż 3 m dla budynku krytego dachem płaskim;
- 6) formy dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą budynków wymienionych w pkt 5;
- 7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
- 9) na terenach Z.L.4001.ZL, Z.L.4002.ZL i Z.L.4015.ZL dopuszcza się lokalizację leśnych obiektów turystycznych;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
  - a) istniejąca zabudowa zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
  - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 11) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
- 12) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2 z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) maksymalna w terenach o przeznaczeniu MN: 0,75;
- 13) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
  - a) na elewacjach frontowych od strony ulic; zakaz nie dotyczy okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej realizowanych z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
  - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
  - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic (przedogródka); zakaz nie dotyczy instalacji podziemnych;
- 14) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) 50 m (po 25 m z każdej strony od osi linii) dla najwyższego napięcia NWN,
  - b) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN;
- 16) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczony na stały pobyt ludzi, wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami z zakresu elektroenergetyki; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc;

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

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/5 mieszkań
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 200m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
5.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	3 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8.	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/1 obiekt	0
9.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
10.	Szkoły podstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
11.	Szkoły średnie	1 mp/1 salę dydaktyczną oraz 1 mp/10 uczniów powyżej 18 roku życia	1 mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
12.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
13.	Biblioteki	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
14.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż

				1 mp
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
17.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp. * * dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 0,5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 0,5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu i wymienionych w ustaleniach szczegółowych,
  - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 8.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren drogi zbiorczej Z.L.4046.KD.Z;
- 2) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,

- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem lit. g oraz pkt 11,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN jako napowietrznych; dopuszcza się przebudowę sieci NWN na wielotorową, wielonapięciową;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
  - 3) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych;
  - 8) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
    - b) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
  - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
  - 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć cieplna – 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
  - 13) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”, oznaczonym na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;

14) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 5. Teren elementarny Z.L.4001.ZL – powierzchnia 124,1 ha**

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

- 1) teren lasu z jeziorem Głębokie;
- 2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych:
  - a) 1.US – teren usług sportu, turystyki i rekreacji, z zielenią urządzoną (kąpielisko miejskie z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i usługami towarzyszącymi),
  - b) 1.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – jezioro Głębokie.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 90% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.US: 80%;
- 3) obowiązuje ochrona pomników przyrody – dębów szypułkowych i buków zwyczajnych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
  - a) pomostów i innych urządzeń do rekreacji i sportów wodnych,
  - b) terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
  - c) urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych i stanowisk obserwacyjnych ptaków,
  - d) obiektów inżynierskich;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.US obowiązuje:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
  - c) dachy o parametrach dowolnych,
  - d) realizacja i wyposażenie plaży i terenu sportowo-rekreacyjnego według potrzeb funkcjonalnych m.in.: pomosty, platformy, węzeł sanitarny z natryskami i przebieralniami, urządzenia sportowo-rekreacyjne (np. boiska do gier sportowych, place zabaw, park rozrywki, siłownie, urządzenia sportów wodnych, itp.);
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.WS dopuszcza się korekty linii brzegowej, różne typy brzegów;
- 5) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, stanowiąca obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 8;

7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z, Z.L.4034.KD.D, Z.L.4047.KD.D poprzez teren Z.L.4002.ZL, Z.L.4048.KD.D, Z.L.4050.KD.D, Z.L.4024.KDW; Z.L.4037.KDW lub ul. Ppłk Hieronima Kupczyka położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) przebieg ciągów pieszych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu, do utrzymania;
- 4) ustala się utrzymanie powiązania pieszego z terenem Z.L.4049.KD.D;
- 5) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 6) w terenie występuje studnia awaryjna;
- 7) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie występują rurociągi przerzutowe wód z rzeki Gunicy oraz Stawu Wędkarskiego (poza obszarem planu) do jeziora Głębokie;
- 9) dopuszcza się budowę rurociągu przerzutowego wraz z przepompownią wód z jeziora Głębokie do rzeki Osówka (poza obszarem planu);
- 10) dopuszcza się realizację lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wraz z kanalizacją deszczową na działce 187/2 z obrębu 2006.

#### **§ 6. Teren elementarny Z.L.4002.ZL - powierzchnia 247,7 ha**

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

- 1) teren lasu;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZL: teren leśniczówki.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 90% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia 1.ZL: 80%;
- 3) obowiązuje ochrona pomników przyrody – dębów szypułkowych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZL obowiązuje:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - c) dachy o parametrach dowolnych;
- 3) występuje obszar i obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków, leśniczówka Owczary wraz z otoczeniem, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 5;
- 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 8;

7) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4040.KD.D, Z.L.4042.KD.D, Z.L.4047.KD.D, Z.L.4048.KD.D lub przez teren Z.L.4001.ZL oraz spoza obszaru planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne NWN, WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie występuje rurociąg przerzutowy wód z rzeki Gunicy do jeziora Głębokie.

#### **§ 7. Teren elementarny Z.L.4003.MN – powierzchnia 1,78 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach: 54/1 i 55, 135/5 i 135/4 z obrębu 2006;
- 3) na działce nr 145 z obrębu 2006 dopuszcza się zabudowę usługową.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z poprzez wydzielenie wewnętrzne 1.KD.D, Z.L.4034.KD.D, Z.L.4035.KDW lub Z.L.4049.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 8. Teren elementarny Z.L.4004.MN - powierzchnia 0,40 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na działkach nr 178, 179, 180, 181, 182 z obrębu 2006 nie obowiązuje ustalenie ogólne § 4 ust. 3 pkt 3, lit. a.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) obowiązuje realizacja zróżnicowanych form zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuja ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4035.KDW, Z.L.4049.KD.D lub poprzez wydzielenie wewnętrzne 1.KDW w terenie Z.L.4035.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 9. Teren elementarny Z.L.4005.MN - powierzchnia 0,40 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Majowej 22 obowiązuja ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuja ustalenia ogólne § 4 ust. 3;

- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4049.KD.D lub Z.L.4050.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.

#### **§ 10. Teren elementarny Z.L.4006.MN - powierzchnia 1,77 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach: 38 i 39, 12/1 i 12/2, 160 i 161, 163 i 164, 165 i 166, 168 i 169, 170 i 171 z obrębu 2006;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce 5/1 z obrębu 2006.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wielorodzinnej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Majowej 30, 36, 38, 40, 42 obowiązują ustalenia ogólne w § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 8;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4049.KD.D z wydzieleniem wewnętrznym 1.KD.D lub Z.L.4050.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

**§ 11. Teren elementarny Z.L.4007.MN - powierzchnia 1,33 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) w granicach wydzielenia 1.MN nie obowiązuje ustalenie ogólne § 4 ust. 3 pkt 3, lit. a;
- 3) w granicach wydzielenia 2.MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25% z zastrzeżeniem pkt 2;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30%;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.MN obowiązuje:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - b) realizacja jednego budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m, dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuja ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną, teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4048.KD.D, Z.L.4049.KD.D lub Z.L.4036 KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 12. Teren elementarny Z.L.4008.MN - powierzchnia 2,76 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach: 69 i 189 z obrębu 2006.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) na działkach 144 i 147 z obrębu 2006 dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4049.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Majowej 27 oraz ul. Pogodnej 16 i 28 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4048.KD.D, Z.L.4049.KD.D lub Z.L.4036 KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd do działki 31 z obrębu 2006 w sposób dotychczasowy poprzez teren Z.L.4001.ZL;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 13. Teren elementarny Z.L.4009.MW - powierzchnia 0,12 ha**

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

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 32 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4024.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 14. Teren elementarny Z.L.4010.MN - powierzchnia 0,68 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 34 i 36 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4048.KD.D, Z.L.4024.KDW lub Z.L.4037.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 15. Teren elementarny Z.L.4011.MN - powierzchnia 0,37 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) w granicach wydzielenia 1.MN nie obowiązuje ustalenie ogólne § 4 ust. 3 pkt 3, lit. a.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 % z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.MN obowiązuje:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 %,
  - b) realizacja jednego budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
- b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 40 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4048.KD.D lub Z.L.4037.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 16. Teren elementarny Z.L.4012.MW - powierzchnia 0,13 ha**

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

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 44 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 17. Teren elementarny Z.L.4013.MN - powierzchnia 0,07 ha**

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

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 54 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 18. Teren elementarny Z.L.4014.MN - powierzchnia 0,06 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 19. Teren elementarny Z.L.4015.ZL - powierzchnia 0,92 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren lasu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4039.KD.D, Z.L.4040.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4048.KD.D;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 20. Teren elementarny Z.L.4016.MN - powierzchnia 0,50 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 41 i 42 z obrębu 2005.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 54, 56, 60 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4039.KD.D lub Z.L.4047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 21. Teren elementarny Z.L.4017.MN - powierzchnia 0,97 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 44, 45, 48 i 49 z obrębu 2005.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4048.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1800 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 55, 61 oraz ul. Jaworowej 44 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4047.KD.D, Z.L.4048.KD.D lub Z.L.4039.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 22. Teren elementarny Z.L.4018.MN - powierzchnia 1,95 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 104 i 105, 106 i 107, 108 i 109 z obrębu 2005;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4048.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4038.KD.D, Z.L.4043.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) wydzielenie wewnętrzne 1.KDW o przekroju: jezdni o minimum jednym pasie ruchu;
- 4) przebieg ciągu pieszego, orientacyjnie oznaczonego na rysunku planu, do utrzymania;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 23. Teren elementarny Z.L.4019.MN - powierzchnia 1,9 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 13 i 14, 102/1 i 102/2 z obrębu 2006.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 14 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4043.KD.D, Z.L.4045.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 24. Teren elementarny Z.L.4020.UR - powierzchnia 0,39 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcją terenu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku kościoła: 30 m,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3900 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z poprzez wydzielenie wewnętrzne 2.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4045.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 25. Teren elementarny Z.L.4021.MN - powierzchnia 1,82 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 49, 70 i 71, 185 i 186 z obrębu 2006;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce 124/3 z obrębu 2006;
- 4) dopuszcza się zabudowę usługową na działce 129 z obrębu 2006;
- 5) przeznaczenie parteru budynku na działce nr 134 z obrębu 2006: usługi;
- 6) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW – droga wewnętrzna;
- 7) przeznaczenie działki nr 132/18 z obrębu 2006: stacja transformatorowa SN/nn.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, wielorodzinnej i usługowej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

### 4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z poprzez wydzielenie wewnętrzne 2.KD.D, 1.KDW, Z.L.4048.KD.D, Z.L.4049.KD.D lub Z.L.4045.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) wydzielenie wewnętrzne 1.KDW o przekroju w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

## § 26. Teren elementarny Z.L.4022.ZP - powierzchnia 0,12 ha

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zieleń urządzona.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### 4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z poprzez wydzielenie wewnętrzne 3.KD.D lub Z.L.4047.KD.D;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje stacja redukcyjna gazu.

**§ 27. Teren elementarny Z.L.4023.MN - powierzchnia 1,5 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 21i 22/2, 119/1 i 119/2 z obrębu 2006.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 15 i 19 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4046.KD.Z poprzez wydzielenie wewnętrzne 3.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4044.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 28. Teren elementarny Z.L.4024.KDW - powierzchnia 0,08 ha****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 4 m;

- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 29. Teren elementarny Z.L.4025.MN - powierzchnia 0,72 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 74 z obrębu 2005.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4047.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 33 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa z terenu Z.L.4047.KD.D lub w sposób dotychczasowy poprzez teren Z.L.4002.ZL;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 30. Teren elementarny Z.L.4026.UE - powierzchnia 1,39 ha**

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

Teren usług edukacji.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0 do 65 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 41 i 43 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dopuszcza się rozbudowę szkoły w celu polepszenia standardu jej funkcjonowania;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 8;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 31. Teren elementarny Z.L.4027.MN - powierzchnia 0,92 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 37 i 38 z obrębu 2005.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%;
- 2) obowiązuje ochrona pomnika przyrody – dębu szypułkowego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4047.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 51 i 53 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4042.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 32. Teren elementarny Z.L.4028.MN - powierzchnia 0,63 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 35 i 36 z obrębu 2005.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4047.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 69 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4042.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 33. Teren elementarny Z.L.4029.MN - powierzchnia 0,51 ha**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą na działkach 31 i 32 z obrębu 2005.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 55%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 25%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;

- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego Z.L.4047.KD.D o szerokości nieprzekraczającej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Jaworowej 71 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 34. Teren elementarny Z.L.4030.U - powierzchnia 0,08 ha**

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

Teren usług.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4045.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 35. Teren elementarny Z.L.4031.UK - powierzchnia 0,29 ha**

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

- 1) teren usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie działki nr 69/4 z obrębu 2005: stacja transformatorowa SN/nn.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m dla budynków krytych dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne do 8 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Pogodnej 49 obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) ustala się ciąg pieszy, łączący teren wydzielania wewnętrznego 1.KDW w terenie Z.L.4018.MN z terenem Z.L.4048.KD.D, przebieg orientacyjnie określony na rysunku planu;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 36. Teren elementarny Z.L.4032.UZ - powierzchnia 0,11 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) dopuszcza się usługi edukacji.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych minimum 35 stopni lub płaskimi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.L.4038.KD.D, Z.L.4047.KD.D lub Z.L.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 37. Teren elementarny Z.L.4033.UE - powierzchnia 0,19 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie zdrowia i pomocy społecznej, w tym punkt opieki nad dziećmi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się rozbudowę przedszkola w celu polepszenia standardu jego funkcjonowania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1900 m<sup>2</sup>;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy Jaworowej 48, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 8) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.L.4047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust.4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 38. Teren elementarny Z.L.4034.KD.D (ul. Kąpieliskowa) - powierzchnia 0,34 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu, chodnik po stronie zabudowy, ścieżka rowerowa;

- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 39. Teren elementarny Z.L.4035.KDW (ul. Majowa) - powierzchnia 0,10 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój minimum z zastrzeżeniem pkt 2: jezdnia o jednym pasie ruchu, chodnik;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.KDW o przekroju w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 4 m;
- 4) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 40. Teren elementarny Z.L.4036.KD.D (ul. Sielska) - powierzchnia 0,06 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego przekroju drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 4,9 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 41. Teren elementarny Z.L.4037.KDW - powierzchnia 0,06 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;

2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo - jezdni;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,6 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 42. Teren elementarny Z.L.4038.KD.D (ul. Orzechowa) - powierzchnia 0,09 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 43. Teren elementarny Z.L.4039.KD.D (ul. Kokosowa) - powierzchnia 0,05 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój minimalny: jezdnia;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 44. Teren elementarny Z.L.4040.KD.D - powierzchnia 0,16 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik minimum po stronie południowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 17,5 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 45. Teren elementarny Z.L.4041.KP - powierzchnia 0,02 ha**

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

Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) dla obiektu o wartościach zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

#### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 5 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 46. Teren elementarny Z.L.4042.KD.D (ul. Kokosowa) - powierzchnia 0,1 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 47. Teren elementarny Z.L.4043.KD.D (ul. Piaszczysta) - powierzchnia 0,18 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik lub zachowanie istniejącego przekroju;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 6,2 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 48. Teren elementarny Z.L.4044.KDW - powierzchnia 0,05 ha**

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

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 3,9 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 49. Teren elementarny Z.L.4045.KD.D (ul. Sielska) - powierzchnia 0,05 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego przekroju drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 4,3 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 50. Teren elementarny Z.L.4046.KD.Z (ul. Emila Zegadłowicza) - powierzchnia 2,25 ha**

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

- 1) teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych: 1.KD.D, 2.KD.D i 3.KD.D, drogi publiczne - ulice dojazdowe.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dla obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, minimum jednostronna ścieżka rowerowa i chodnik;
- 2) wydzielenia wewnętrzne 1.KD.D oraz 2.KD.D o przekroju: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, chodnik po stronie zabudowy;
- 3) wydzielenie wewnętrzne 3.KD.D o przekroju: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik po stronie zabudowy;
- 4) wydzielenia wewnętrzne 1.KD.D, 2.KD.D oraz 3.KD.D objęte są obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 18,3 m;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.6;
- 7) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i rurociąg przerzutowy wód ze Stawu Wędkarskiego do jeziora Głębokie.

## **§ 51. Teren elementarny Z.L.4047.KD.D (ul. Jaworowa) - powierzchnia 1,68 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 16,5 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.6;
- 5) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

## **§ 52. Teren elementarny Z.L.4048.KD.D (ul. Pogodna) - powierzchnia 1,33 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje kontynuacja rozwiązań materiałowych nawierzchni ulicy na odcinku od granicy z terenem Z.L.4043.KD.D (ul. Piaszczysta) do granicy z terenem Z.L.4040.KD.D;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 4) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 9 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokozonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.6;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się lokalny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

### **§ 53. Teren elementarny Z.L.4049.KD.D (ul. Majowa) - powierzchnia 0,58 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

#### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój ulicy z zastrzeżeniem pkt 2: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.KDW o przekroju w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 4) ustala się utrzymanie powiązania pieszego z terenem Z.L.4001.ZL;
- 5) teren objęty obszarem ruchu uspokozonego;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.6;
- 7) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

### **§ 54. Teren elementarny Z.L.4050.KD.D (ul. Sielska) - powierzchnia 0,27 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

Obowiązuje się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Pilchowo, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 5 m;
- 3) teren objęty obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust.6;
- 5) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

**§ 55.** 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 całego obszaru planu.

**§ 56.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała: Uchwała nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie zmiany Z.07 należącej do II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 13 poz. 153 z 7.06.1999 r.).

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

**§ 58.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Paweł Bartnik**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/174/25  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 28 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/174/25  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 28 stycznia 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 kwietnia 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r. i w dniach od 30 października 2024 r. do 21 listopada 2024 r.

**§ 2. 1.** W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu tj.:

- 1) do dnia 17 maja 2022 r. wniesiono 36 pism z uwagami (pierwsze wyłożenie);
- 2) do dnia 5 grudnia 2024 r. wniesiono 3 pisma z uwagami (drugie wyłożenie).

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi:

- 1) w dniu 6 czerwca 2022 r. (pierwsze wyłożenie);
- 2) w dniu 17 grudnia 2024 r. (drugie wyłożenie).

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

- 1) Uwagi dotyczące usunięcia zapisów o ustaleniu ochrony obiektów o wartościach zabytkowych.

#### **Rozstrzygnięcie: Uwagi częściowo nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Część terenu objętego planem stanowi dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny osiedla Głębokie z istniejącymi licznymi obiektami reprezentującymi historyczne formy zabudowy willowej.

Po ponownych uzgodnieniach z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ograniczono liczbę obiektów o wartościach zabytkowych z 62 do 34 i skorygowano warunki ochrony tych obiektów. Zmieniono zakres ochrony obiektów o wartościach zabytkowych dla których ustalono ochronę zasadniczej bryły i gabarytów budynku, zasadniczej kompozycji obiektu oraz dopuszczenie działań odtworzeniowych. Aktualna lista obiektów objętych ochroną: budynki mieszkalne przy ul. Jaworowej 14, 15, 19, 33, 43, 44, 51, 53, 54, 56, 60, 69, 71, budynek szkoły przy ul. Jaworowej 41, budynek przedszkola przy ul. Jaworowej 48, budynki mieszkalne przy ul. Pogodnej 16, 28, 32, 34, 36, 40, 44, 54, 55, 61, budynek biblioteki miejskiej przy ul. Pogodnej 49, budynki mieszkalne przy ul. Majowej 22, 27, 30, 36, 38, 40, 42, stacja transformatorowa przy ul. Jaworowej.

- 2) Uwagi dotyczące likwidacji strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Obszar osiedla wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. W planie ustalono obszar strefy historycznej struktury przestrzennej w oparciu o strefę wpisaną do GEZ. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

„zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej” w związku z tym konieczne jest ustalenie ww. strefy. Ponadto strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej wyznaczona jest w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, co obliuguje do jej kontynuacji w planie miejscowym.

- 3) Uwagi dotyczące likwidacji zapisów odnoszących się do stref ochrony stanowisk archeologicznych.

#### **Rozstrzygnięcie: Uwagi częściowo nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** W wyniku ponownych uzgodnień z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ograniczono pierwotny zasięg strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Obecnie strefa obejmuje częściowo posesje przy ul. Majowej 40, Jaworowej 41 i 43 oraz kilka obszarów na terenach leśnych.

- 4) Uwagi dotyczące likwidacji zapisu: „w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy”.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Po ponownych uzgodnieniach z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyznaczono obiekty o wartościach zabytkowych dla których ustalono ochronę zasadniczej bryły i gabarytów budynku, zasadniczej kompozycji obiektu oraz dopuszczenie działań odtworzeniowych. Z uwagi na powyższe utrzymano ustalenie odnoszące się do zasad odbudowy w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych.

- 5) Uwagi dotyczące zmiany przebiegu linii zabudowy.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy istniejących obiektów o wartościach zabytkowych oraz uwzględniając istniejące zagospodarowanie i swobodny charakter zabudowy osiedla budynkami mieszkalnymi względem budynków sąsiednich położonych wśród zieleni. Wyznaczenie linii zabudowy analizowano również w kontekście obudowy skrzyżowań czego wynikiem są przyjęte ustalenia. Jednocześnie zmodyfikowano ustalenia dotyczące przedogródków zwiększając potencjalne możliwości zagospodarowania działki.

- 6) Uwagi dotyczące terenu elementarnego Z.L.4011.MN w zakresie zmiany przeznaczenia działki 119/5 obręb 2005 na działkę leśną, wprowadzenia w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MN zapisu umożliwiającego budowę budynku wyłącznie z dachem płaskim o maksymalnej wysokości do okapu/gzymsu 6,5 m oraz ustalenie 90% terenu biologicznie czynnego.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** działka nr 119/5 i działka 118/5 są działkami budowlanymi (wydzielenie 1.MN), możliwe do zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach planu. Uwzględniając specyfikę miejsca, położenie działek i stan ich zadrzewienia w planie wyznaczono wydzielenie wewnętrzne 1.MN w granicach którego może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący a udział powierzchni zabudowy ograniczono do 20%. Nie uwzględniono wprowadzenia zapisu ograniczającego wybór rodzaju dachu. Ustalone w projekcie planu dachy płaskie lub strome umożliwiają realizację różnorodnych, mieszanych form zabudowy jakie występują w obszarze osiedla. W planie ustalono 55% udziału powierzchni biologicznie czynnej w graniach działki budowlanej co pozwoli na realizację zabudowy nawiązującej do istniejącej zabudowy.

- 7) Uwagi dotyczące wyłączenia z możliwości zabudowy działek 65 i 66 obręb 2006 (teren elementarny Z.L.4007.MN).

**Rozstrzygnięcie: Uwagi częściowo nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono wprowadzenia zakazu zabudowy działek 65 i 66 z obrębu 2006. Wprowadzenie zabudowy na przedmiotowych działkach, zgodnej z parametrami określonymi w projekcie planu miejscowego, będzie nawiązywać do przekształconego w tym rejonie układu urbanistycznego. Nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie kompozycji zabudowy na skrzyżowaniu ulic Pogodnej i Sielskiej. Wprowadzono wydzielenie wewnętrzne zapewniając dojazd do posesji położonej przy ul. Pogodnej 10. Projekt planu nie wytycza nowych działek budowlanych, ale wskazuje które z dotychczas istniejących mogą być zabudowane i na jakich zasadach.

- 8) Uwaga dotycząca umożliwienia pokrycia dachu budynku przy ul. Zegadłowicza 12 dachówką lub blachą cynkową na rąbek stojący (teren elementarny Z.L.4021.MN).

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** W planie ustalono obowiązek stosowania na dachach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych minimum 35 stopni pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych.

- 9) Uwagi dotyczące wprowadzenia wydzielenia wewnętrznego 1.U na działce 134 obręb 2006 w granicach terenu elementarnego Z.L.4021.MN, wpisania słowa "apteki" i wykreślenia dopuszczenia usług.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi częściowo nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Wprowadzono zapis o treści: przeznaczenie parteru budynku na działce nr 134 z obrębu 2006: usługi. Nie uwzględniono wprowadzenia zapisu „usług farmaceutycznych – apteki”. Usługi farmaceutyczne mieszczą się w pojęciu „usługi” i są zgodne z planem. Nie uwzględniono wprowadzenia wydzielenia wewnętrznego. Wprowadzenie ustalenia „*przeznaczenie parteru budynku na działce nr 134 z obrębu 2006: usługi*” sankcjonuje istniejące usługi i zapewnia ich dalsze funkcjonowanie.

10) Uwaga dotycząca włączenia części działki leśnej nr 90 z obrębu 2001 do zabudowy istniejącej w terenie elementarnym Z.L.4027.MN, zwiększenia powierzchni zabudowy do 35% i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 50%.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono włączenia części działki leśnej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Działka nr 90 z obrębu 2001 w terenie elementarnym Z.L.4002.ZL stanowi działkę leśną. Lasy okalające osiedle Głębokie pełnią funkcje glebochronną i wodochronną.

W terenie elementarnym:

- zmieniono minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 60% na 55%.
- nie uwzględniono zwiększenia powierzchni zabudowy z 25% na 35%. Ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają zachowanie charakteru zabudowy osiedla.

11) Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych jako instalacje wolno stojące.”

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Plan nie ogranicza możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, nakazuje jedynie realizację ich w dostosowaniu do kompozycji elewacji budynku.

12) Uwaga dotycząca zmiany wysokości zabudowy ustalonej w planie i dostosowanie do istniejącej wysokości zabudowy w terenie elementarnym Z.L.4016.MN.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono wprowadzenia zapisu o utrzymaniu istniejącej maksymalnej wysokości zabudowy oraz wysokości okapu. Ustalone parametry dotyczą nowych budynków i nawiązują do parametrów zabudowy istniejącej. W tym terenie elementarnym działki są zabudowane. Ustalone parametry będą realizowane tylko w przypadku rozbudowy budynków, co gwarantuje, że części rozbudowywane nie będą wyższe od istniejących co pozwoli utrzymać charakter zabudowy osiedla.

13) Uwaga dotycząca zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki. Zapisy planu ograniczają wtórne podziały działek, ponieważ kompozycja urbanistyczna osiedla w tym między innymi wielkość działki wraz z zabudową podkreślają historyczny charakter osiedla.

Ustalenia planu nie odnoszą się do zniesienia współwłasności, które są regulowane odrębnymi przepisami.

14) Uwaga dotycząca zmniejszenia powierzchni zabudowy działki z 30% na 25% w terenach Z.L.4031.UK, Z.L.4032.UZ i Z.L.4033.UE oraz Z.L.4030.U.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:**

Ustalona powierzchnia zabudowy pozwala na niezbędną rozbudowę istniejących funkcji społecznych tj. biblioteka, przedszkole, szkoła itp. Dla terenu Z.L.4030.U również utrzymano 30% powierzchni zabudowy z uwagi na to, że obecnie istniejąca powierzchnia zabudowy tego terenu wynosi 28,5%. 1,5% pozwala na dobudowę ok. 12 m<sup>2</sup> na potrzeby terenu zgodnie z funkcją.

15) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy w terenie elementarnym Z.L.4007.MN na działce nr 83 obręb 2006.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Powierzchnia zabudowy wynika z analizy intensywności zabudowy na poszczególnych działkach w granicach osiedla Głębokie. W wyniku podziału działek pierwotnych powstała nowa zabudowa na działkach mniejszych lub po podziale działki i wydzieleniu budynku powstały działki małe niezabudowane. Nie oznacza to, że wszystkie działki muszą być zabudowane tak intensywnie. W takiej sytuacji intensywność zabudowy na działkach, na których istnieją domy mieszkalne bywa zdecydowanie większa niż na pozostałych. Istniejąca zabudowa została usankcjonowana przez plan, natomiast w przypadku rozbiórki i budowy nowego domu konieczne będzie stosowanie parametrów określonych dla całego osiedla.

Ustalenia planu nie powodują obniżenia wartości nieruchomości. Obecny stan zainwestowania jest zgodny z planem, ponadto ustalenia planu umożliwiają nadbudowę budynku.

- 16) Uwaga dotycząca wprowadzenia dla wszystkich terenów następujących zmian: zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50% oraz określenie powierzchni zabudowy w zależności od powierzchni działki i rodzaju zabudowy.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono rozróżnienia powierzchni zabudowy (od 20% do 35%) względem powierzchni działek. Plan ustala w obszarze całego osiedla 25% powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bez odniesienia do powierzchni działki. Zmieniono minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 60% na 55%. Skorygowano powierzchnie zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i zmieniono z 25% na 30%. Parametry te gwarantują utrzymanie charakteru i intensywności zabudowy osiedla.

- 17) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy z 25% na 35% w przypadku budowy domu parterowego oraz utrzymania 25% powierzchni zabudowy w przypadku budowy domu piętrowego w graniach działki 41 obręb 2006.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono zwiększenia powierzchni zabudowy z 25% na 35%, ponieważ w całym obszarze planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustalono m.in.: 25% maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne do 9,5m dla dachów o kącie nachylenia min. 35% lub 8 m dla dachów płaskich oraz 55% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Skorygowano powierzchnie zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i zmieniono z 25% na 30% na wszystkich terenach. Ustalenia powierzchni zabudowy nie odnoszą się do wysokości budynków (parterowy, piętrowy) ale do intensywności zabudowy na działkach, która nawiązuje do historycznego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Na działce 41 obręb 2006 położonej przy ul. Majowej 4a możliwa jest realizacja budynku o powierzchni zabudowy ok. 138 m<sup>2</sup>.

- 18) Uwagi dotyczące zmiany zapisu w terenie elementarnym Z.L.4004.MN z „budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi” na „budynki kryte wyłącznie dachami stromymi” lub „budynki kryte dwuspadowymi stromymi dachami, z kalenicami prostopadłymi do ulicy”.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono wprowadzenia zapisu ograniczającego wybór rodzaju dachu. Ustalone w projekcie planu dachy płaskie lub strome umożliwiają realizację różnorodnych, mieszanych form zabudowy jakie występują w obszarze osiedla.

- 19) Uwaga dotycząca wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej na działce nr 4 obręb 2001 przy ul. Jaworowej 72.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej, ponieważ budynek jest budynkiem jednorodinnym z dwoma wydzielonymi lokalami mieszkalnymi.

- 20) Uwaga dotycząca zmiany definicji dachu stromego.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Zrezygnowano z definicji dachu stromego. W ustaleniach szczegółowych określono minimalny kąt nachylenia głównych połaci dachu na min. 35°.

- 21) Uwaga dotycząca wprowadzenia dodatkowych zapisów dla budynków krytych dachami czterospadowymi o maksymalnej wysokości do okapu/gzymsu - 6,5 m oraz maksymalnej wysokości do zwieńczenia kalenicy 12,0 m.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono wprowadzenia rodzajów dachu i ich wysokości. Każdy nowy budynek musi spełniać warunki przyjęte dla całego obszaru planu.

- 22) Uwaga dotycząca wprowadzenia wymogu zachowania charakteru ogrodzeń od strony oraz ulic, wprowadzenie zakazu pełnych ogrodzeń, nakazu stosowania ogrodzeń ażurowych, na betonowych podmurówkach.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Ustalenia odnoszące się do ogrodzeń nie mieszczą się w zakresie ustaleń planu określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 23) Uwaga dotycząca wyłączenia działki nr 69/3 obręb 2005 z terenu usług kultury Z.L.4031.UK i włączenie jej do terenu zabudowy mieszkaniowej Z.L.4018.MN.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Działka nr 69/3 obręb 2005 została włączona do terenu Z.L.4031.UK (usługi kultury), na potrzeby związane z przeznaczeniem terenu. Przeznaczenie działki nr 69/3 obręb 2005 na dołączenie do działki nr 69/2 obręb 2005, na której jest istniejący garaż w celu poprawy jej funkcjonowania jest bezzasadne. Garaż na działce nr 69/2 posiada dostęp do drogi publicznej i tym samym ma zapewnione prawidłowe funkcjonowanie. W związku z tym brak jest podstaw do wyłączenia działki nr 69/3 obręb 2005 z terenu usług kultury i włączenie jej w teren zabudowy mieszkaniowej Z.L.4018.MN.

- 24) Uwagi dotyczące zawężenia linii rozgraniczającej ulicy Zegadłowicza (teren elementarny Z.L.4023.MN) do istniejącego ogrodzenia wzdłuż działki nr 20/1 obręb 2006 przy ul. Zegadłowicza 34a.

**Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione**

**Uzasadnienie:** Zapisy planu umożliwiają potencjalną realizację drogi o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa. Dzierżawa terenu może być w dalszym ciągu kontynuowana, jednakże w przypadku zapotrzebowania terenu na poszerzenie drogi zarządca ma możliwość jej wypowiedzenia i realizacji zadań wynikających z nałożonych na niego obowiązków. Zagadnienie zostało uzgodnione z ZDiTM.

- 25) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu do terenu elementarnego Z.L.4048.KD.D: *„obowiązuje kontynuacja rozwiązań materiałowych nawierzchni ulicy na odcinku od granicy z terenem Z.L.4043.KDW (ul. Piaszczysta) do granicy z terenem Z.L.4039.KD.D (ul. Kokosowa), od granicy Z.L.4039.KD.D do granicy z terenem Z.L.4040.KD.D nawierzchnia drogi z historycznej, istniejącej kostki brukowej; chodnik jednostronny od ul. Orzechowej”*.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar. W ustaleniach ogólnych dla obszaru planu dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustalono co podlega ochronie z uwagi na ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i są to m.in. istniejące kamienne nawierzchnie brukowane ulicy Jaworowej, Pogodnej i Majowej. Ustalenia dotyczące możliwości lokalizacji chodnika minimum po jednej stronie jezdni znajdują się w §52 ust. 3.

W uwadze podano oznaczenie terenu ulicy Piaszczystej jako Z.L.4043.KDW, ulica Piaszczysta jak wskazał zarządca drogi, jest zaliczona do kategorii dróg publicznych symbol użyty dla dróg publicznych KD.D.

- 26) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu do terenu elementarnego Z.L.4049.KD.D: *„teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w tym zachowanie formy „nawrotu” zakończenia ulicy wraz z zieleńcem”*.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Ustalenia planu w wystarczający sposób chronią wskazaną ulicę strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oraz wpisem do GEZ całego obszaru osiedla.

27) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu do terenu elementarnego Z.L.4038.KD.D: „*obowiązuje jednolity rysunek nawierzchni utwardzonej, przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego szerokości do 5,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu. Zapis dodatkowy: przy ustalaniu trasy ciągu pieszo-jezdnego obowiązuje maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu i krzewów*”.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Ulica Orzechowa zaliczona jest do kategorii dróg publicznych gminnych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1376, ze zm.). Przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, obecnie uniemożliwiają ustalenie przekroju ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego. W związku z tym ustalenie obowiązku jednolitego rysunku nawierzchni utwardzonej i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu i krzewów przy ustalaniu trasy ciągu pieszo-jezdnego nie ma uzasadnienia. Zasady ochrony drzewostanu określono w §4 ust. 2 ustaleń ogólnych dla obszaru planu.

28) Uwaga dotycząca wprowadzenia wydzielenia wewnętrznego działki drogowej nr 98 obręb 2005 (w terenie elementarnym) jako dojazd wewnętrzny KDW w terenie elementarnym Z.L.4010.MN.

**Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Obecna szerokość drogi to 3,5m co powoduje, że parametry istniejącego ciągu pieszo-jezdnego nie spełniają §14 ust. 2 warunków określonych w rozporządzeniu dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie dojścia i dojazdu do działek budowlanych. Z uwagi na to nie uwzględniono wydzielenia drogi jako KDW. Obsługa komunikacyjna powinna się odbywać na dotychczasowych zasadach.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/174/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**