

UCHWAŁA NR XXXIII/889/17
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 12 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/841/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzymińska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 36,98 ha w granicach: ulica Zgorzelecka, ulica Dębogórska, planowany teren drogowy w rejonie ulicy Głowickiej, teren kolejowy od północy. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedli: Żelechowa i Drzetowo-Grabowo w Szczecinie.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) P.Z.6001.ZP,U, o pow. 2,08 ha;
- 2) P.Z.6002.U,P, o pow. 1,34 ha;
- 3) P.Z.6003.U,P, o pow. 1,00 ha;
- 4) P.Z.6004.MW,U, o pow. 2,18 ha;
- 5) P.Z.6005.MW,U, o pow. 0,78 ha;
- 6) P.Z.6006.UK, o pow. 0,63 ha;
- 7) P.Z.6007.MW,U, o pow. 0,85 ha;
- 8) P.Z.6008.MW,U, o pow. 2,10 ha;
- 9) P.Z.6009.U,UO, o pow. 0,99 ha;
- 10) P.Z.6010.U, o pow. 0,60 ha;
- 11) P.Z.6011.MW,U, o pow. 1,43 ha;
- 12) P.Z.6012.U, o pow. 0,79 ha;
- 13) P.Z.6013.MW,U, o pow. 2,53 ha;
- 14) P.Z.6014.U,P, o pow. 1,22 ha;
- 15) P.Z.6015.MW,U, o pow. 0,77 ha;
- 16) P.Z.6016.U,MW, o pow. 3,26 ha;
- 17) P.Z.6017.MW,U, o pow. 1,87 ha;

- 18) P.Z.6018.U, o pow. 2,68 ha;
- 19) P.Z.6019.ZP, o pow. 3,63 ha;
- 20) P.Z.6020.ZP, o pow. 0,02 ha;
- 21) P.Z.6021.KD.Z, o pow. 1,47 ha;
- 22) P.Z.6022.KD.L, o pow. 1,10 ha;
- 23) P.Z.6023.KD.D, o pow. 0,50 ha;
- 24) P.Z.6024.KD.D, o pow. 0,12 ha;
- 25) P.Z.6025.KDW, o pow. 0,06 ha;
- 26) P.Z.6026.KP, o pow. 0,57 ha;
- 27) P.Z.6027.KD.D, o pow. 0,17 ha;
- 28) P.Z.6028.KD.D, o pow. 0,24 ha;
- 29) P.Z.6029.KD.D, o pow. 0,29 ha;
- 30) P.Z.6030.KD.D, o pow. 0,49 ha;
- 31) P.Z.6031.GE, o pow. 0,02 ha;
- 32) P.Z.6032.KPS, o pow. 0,01 ha;
- 33) P.Z.6033.KDW.R, o pow. 0,07 ha;
- 34) P.Z.6034.KD.D, o pow. 0,17 ha;
- 35) P.Z.6035.U, o pow. 0,40 ha;
- 36) S.D.0001.ZP, o pow. 0,55 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej, tereny zieleni, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Grzywińska” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.Z.6001.ZP,U, P.Z.6006.UK, P.Z.6007.MW,U i P.Z.6018.U występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 3) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Żelechowa;
- 4) D - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Drzetowo-Grabowo;
- 5) 6001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 6) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZP,U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
 - b) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - c) U,P - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) UK - teren usług sakralnych,
 - f) U,UO - teren zabudowy usługowej, w tym usług oświaty,
 - g) U,MW - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
 - h) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - i) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - j) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - n) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - o) KDW.R - teren drogi dla rowerów i pieszych,
 - p) KP – teren ciągu pieszego.

3. Tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.U, 1.KPR, 1.ZP, 2.U, 2.ZP, 3.U, 4.ZP.

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

5. Ustalenia formułowane są w grupach:

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

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dach zielony** – specjalne pokrycie dachu płaskiego urządzone w sposób umożliwiający naturalną wegetację;
- 3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
- 6) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, zakłady opiekuńczo- lecznicze, zakłady pielęgnacyjno- opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 11) **obiekty sportu i rekreacji** - budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej, ogrody botaniczne;
- 12) **obiekty obsługi pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów takie jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon, myjnie, a także obiekty do nich podobne;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku dla funkcji podstawowej wskazanej dla terenu;
- 14) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 15) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 16) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: pierwszej kondygnacji nadziemnej - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 17) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 18) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 19) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub cechy zabudowy ustalone w niniejszym planie;
- 20) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;

- 21) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **wystawy i ekspozycje** – muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, a także obiekty do nich podobne;
- 23) **zabudowa obrzeżna, obrzeżna forma zabudowy** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu, realizowana na obowiązującej linii zabudowy, przy czym pokrycie obowiązującej linii zabudowy ścianami budynków w obrębie działki budowlanej nie może być mniejsze niż 80 %;
- 24) **zielen rekreacyjna** – zagospodarowanie terenu służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach zabudowy wielorodzinnej netto, o cechach:
- a) lokalizacja w przestrzeni otwartej, poza powierzchnią zabudowy,
 - b) powierzchnia gruntu pokryta roślinnością: minimum 50% powierzchni każdego terenu zieleni rekreacyjnej,
 - c) powierzchnia: minimum 100 m², w jednym obszarze (przestrzeni),
 - d) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, obowiązkowo plac zabaw dla dzieci,
 - e) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 25) **zielen urządzona** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

- c) usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
 - d) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - e) stacji paliw płynnych,
 - f) usług emitujących dymy, opary lub odory,
 - g) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - h) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) obiektów obsługi pojazdów;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ustalenie dotyczy także uciążliwości akustycznych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustalenie w pkt 1 nie dotyczy:
- a) rewaloryzacji założenia parkowego,
 - b) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - c) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - d) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - e) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt, objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych zmniejszających te uciążliwości do poziomu

ustalonego w przepisach odrębnych; ustalenie dotyczy także uciążliwości akustycznych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej;

- 6) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 7) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczynienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 2) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 4) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza ustalone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,5 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 6) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 8) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane w budynki lub sytuje w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 9) nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej realizuje się:

- a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
 - b) w formie wolno stojącej, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki;
- 10) zakazuje się umieszczania nowych i przedłużania funkcjonowania istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:
- a) szyldów,
 - b) banerów reklamowych/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się przedłużenie funkcjonowania istniejących tablic i urządzeń reklamowych w terenach drogowych, z wyłączeniem tablic i urządzeń reklamowych umieszczonych na słupach oświetlenia ulicznego, słupach trakcyjnych i oświetleniowo-trakcyjnych;
- 12) zakazuje się realizacji szyldów, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w terenach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew, znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) powodujących ograniczenia w prowadzeniu lub utrzymaniu sieci inżynierskich oraz utrudniających ruch drogowy,
 - c) emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie znaków i sygnałów drogowych,
 - d) przesłaniających okna lub zakłócające kompozycję elewacji poprzez niedostosowanie formatu pojedynczego szyldu/tablicy/urządzenia lub grupy szyldów/tablic/urządzeń reklamowych do istniejących podziałów elewacji takich jak: gzymsy, linia okapu dachu;
- 13) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację szyldów:
- a) o powierzchni do 0,30 m² każdy, sytuowanych na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w terenach, przy czym ogólna powierzchnia ekspozycyjna szyldów nie może przekroczyć 5 % powierzchni każdej z elewacji budynku,
 - b) dwustronnych, instalowanych prostopadle do elewacji, o powierzchni ekspozycyjnej do 0,30 m² jednostronnie,
 - c) wykonanych w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku, z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - d) wyłącznie w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 14) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne:
- a) dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
- a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,

- b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
 - d) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
 - e) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 17) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzenno-architektoniczny;
- 18) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się ochronę:
- a) układu urbanistycznego historycznej dzielnicy Żelechowa z kamienicami i gmachami użyteczności publicznej w rejonie ulic: Grzywińska, Studzienna, Robotnicza,
 - b) założenia parkowego w rejonie ulic Robotniczej i ulicy Dębogórskiej;
- 19) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się:
- a) utrzymanie układu ulic z ich historycznym przebiegiem,
 - b) utrzymanie linii zabudowy,
 - c) uzupełnienie pierzei ulic poprzez realizację zabudowy obrzeżnej i nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i charakteru sąsiedniej historycznej zabudowy,
 - d) utrzymanie przedogródków poprzedzających fronty zabudowy z okresu międzywojennego;
- 20) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 21) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się wyłącznie z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 22) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 23) zakazy rozbudowy lub nadbudowy obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą:
- a) rozbudowy budynku o urządzenia dla prawidłowego funkcjonowania obiektu, np. realizacji szybów windowych,

- b) rozbudowy budynku służącej osobom niepełnosprawnym;
- 24) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o której mowa w pkt 23 maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
- 25) ustala się strefę E ochrony ekspozycji, określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:
 - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę układu historycznego dawnej wsi Żelechowa,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 26) w obrębie strefy E obowiązuje:
 - a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
 - b) budowanie harmonijnej sylwety od strony linii kolejowej,
 - c) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni,
 - d) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry,
 - e) tworzenie lokalnych wnętrz i otwarcie widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną,
 - f) zakaz wznoszenia wysokich budowli inżynierskich np. takich jak kominy, wieże nadawcze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 27) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 28) na całym obszarze planu obowiązuje, nie kontrastująca z otoczeniem, kolorystyka:
 - a) dla elewacji: neutralna - odcienie beżu, bieli i szarości, z dopuszczeniem koloru ceglatego,
 - b) dla dachów: odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 29) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich, garaży na poziomie terenu, garaży wbudowanych w skarpy i naziemnych części garaży podziemnych;
- 30) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 31) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 32) ogrodzenia od strony dróg publicznych, ustalonych ciągów pieszych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - c) ogrodzeń terenów usług sportu, boisk sportowych;
- 33) ustalone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;

34) zakazuje się:

- a) budowy ogrodzeń monolitycznych, w tym z prefabrykatów betonowych, żelbetowych lub muru pełnego,
- b) reklam na ogrodzeniach;

35) ustala się pas techniczny o szerokości:

- a) 1,0 m dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
- b) 6,0 m dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy większej niż 400 mm;

36) w pasie technicznym zakazuje się:

- a) zabudowy kubaturowej,
- b) nasadzeń drzew i krzewów,
- c) utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

37) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;

38) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m, po 2,0 m z każdej strony od osi linii;

39) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą drogi publicznej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, wód śródlądowych i zieleni urządzonej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ulicę Robotniczą klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem P.Z.6021.KD.Z, stanowiącą element układu podstawowego Miasta,
 - b) ulicę Grzywińską klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem P.Z.6022.KD.L,
 - c) ulicę Dębogórską zlokalizowaną poza granicami planu wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy, stanowiącą element układu podstawowego;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań
3.	Mieszkania funkcyjne	nie określa się	nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1,25-2,5mp/100 miejsc hotelowych	nie mniej niż 2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel
5.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1-1,5mp/10 łóżek	nie mniej niż 2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 2mp/100 łóżek	nie mniej niż 1mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek
7.	Schroniska młodzieżowe	1 -2,5mp/100 łóżek	nie mniej niż 1mp/10 łóżek	1mp/1obiekt
8.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 1000 m ²	0,5 – 2mp/100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 2,5mp/100 m ² pow. sprzedażowej	1mp/500 m ² pow. sprzedażowej
9.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	0,2 – 0,6mp/100 m ² pow. całkowitej	nie mniej niż 4mp/100 m ² pow. całkowitej	1mp/1000 m ² pow. całkowitej
10.	Targowiska, hale	0,5 – 1mp/100 m ²	nie mniej niż 1mp/100	1mp/targowisko

	targowe osiedlowe	pow. całkowitej	m ² pow. całkowitej	(hałę targową)
11.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	nie mniej niż 0,2mp/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/obiekt
12.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 – 3mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych
13.	Biura, urzędy, banki	0,6 – 1,6/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/2000 m ² pow. użytkowej
14.	Przychodnie	nie mniej niż 0,2mp/1 gabinet	nie mniej niż 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów
15.	Kościóły, kaplice	nie określa się	nie mniej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt
16.	Domy kultury	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 4mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp
17.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp	0,3 – 0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
18.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę
19.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie	nie mniej niż 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	nie mniej niż 1mp/5 zatrudnionych	nie określa się
22.	Biblioteki	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp
23.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp	nie mniej niż 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt
24.	Szpitala, kliniki	nie mniej niż 0,2mp/10 łóżek	nie mniej niż 4mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek
25.	Place składowe, hurtownie, magazyny	nie mniej niż 2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
26.	Zakłady produkcyjne	2,5 - 5mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 20mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

27.	Rzemiosło	0,2 – 0,5mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych
28.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	nie mniej niż 3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się
29.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się
30.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 stanowisko	nie określa się
31.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie mniej niż 2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt
32.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie mniej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie
33.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie więcej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
34.	Korty tenisowe	nie mniej niż 1mp/100 miejsc	nie mniej niż 4mp/kort+1mp na 10 widzów	1mp/kort
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	nie mniej niż 4mp/1 kort	nie określa się
36.	Sale konferencyjne	1,25 – 2,5mp/100 miejsc	nie mniej niż 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc
37.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	nie mniej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie
38.	Usługi różne	nie mniej niż 0,2/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/500 m ² pow. użytkowej

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 2 i kolumny 3;
- 7) dla nowej zabudowy wielorodzinnej realizowanej w terenach: P.Z.6004.MW,U, P.Z.6005.MW,U, P.Z.6015.MW,U, P.Z.6016.U,MW, P.Z.6017.MW,U, minimum 30 % obliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;

- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 5 miejsc postojowych,
 - c) punktów gastronomicznych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Hożej i w ulicy Dębogórskiej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Dębogórskiej i w ulicy Głowickiej (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną w ulicach: Robotnicza, Grzywińska, Studzienna, Żelazna, Gościława, Zgorzelecka oraz w ulicy Dębogórskiej i w ulicy Głowickiej (poza obszarem planu);

- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energie wiatru itp;
- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 18) 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 odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;

- 20) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, sieć ciepłna -32 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 22) określone na rysunku planu przebiegi sieci inżynierskich są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.