

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/1088/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje odrębne tereny, które łącznie stanowią obszar o powierzchni 1,51 ha, w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa w Szczecinie, są to tereny w rejonie ulic:

- 1) Krucza, Ranowska;
- 2) Ułańska;
- 3) Szczerkowa;
- 4) Szczepowa;
- 5) Stanisława Thugutta;
- 6) Wycieczkowa, Sokoła;
- 7) Haliny Gaińskiej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) **P.Z.2017.MN** 0,106 ha;
- 2) **P.Z.2024.U** 0,327 ha;
- 3) **P.Z.2040.MN,U** 0,101 ha
- 4) **P.Z.2078.MW,U** 0,223 ha;
- 5) **P.Z.2210.MN** 0,004 ha;
- 6) **P.Z.2211.KD.D** 0,073 ha;
- 7) **P.Z.2212.MN** 0,003 ha.
- 8) **P.Z.2213.MN/U** 0,238 ha;
- 9) **P.Z.2214.ZP** 0,172 ha;

- 10) **P.Z.2215.MN** 0,032 ha;
- 11) **P.Z.2216.ZP** 0,189 ha;
- 12) **P.Z.2217.U** 0,041 ha;
- 13) **P.Z.2218.KDW** 0,003 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski 2” w Szczecinie w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z 4 arkuszy będących 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 miasta 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 planie występuje jedno wydzielenie wewnętrzne, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) Z - symbol osiedla Żelechowa;
- 3) 2024 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - d) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - e) U - teren zabudowy usługowej,
 - f) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - g) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - h) KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.U.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są następujących grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydroformia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **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 wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacyjowa (grochodrzew), świdrośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 7) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 8) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji na budynkach istniejących zrealizowanej do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **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;
- 11) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
- 12) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe dla różnych grup wiekowych; oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do

zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
- b) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- c) stacji paliw płynnych,
- d) składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
- e) obiektów dla działalności mogącej powodować uciążliwości w otoczeniu działki (hałas, emisja zanieczyszczeń, odory, itp.);

2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu, z wyłączeniem terenu P.Z.2040.MN,U, objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, niestanowiących terenów komunikacji, zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 4) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.2017.MN, P.Z.2210.MN, P.Z.2212.MN, P.Z.2215.MN obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.2040.MN,U, P.Z.2078.MW,U, P.Z.2213.MN/U obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.Z.2214.ZP, P.Z.2216.ZP obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.Z.2024.U obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku, przy czym lico budynku nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy;
- 2) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami 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 1,2 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 3) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się:
 - a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,
 - b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające ulic;
- 4) określone na rysunku planu linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
 - a) dla ścian budynków neutralną, pastelową,
 - b) dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości;
- 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
 - b) w zabudowie bliźniaczej, w elewacjach frontowych przyległych do siebie budynków, ustala się jednakowe nachylenie połaci dachowych, jednakową wysokość okapu dachu oraz jednakowe pokrycie i kolor dachu,
- 8) teren P.Z.2078.MW,U obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje zachowanie historycznej formy zabudowy, z możliwością przekształceń i uzupełnień na zasadach określonych w planie;
- 10) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej,

- a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii);
- 12) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m od skrajni sieci ciepłej,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 14) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 15) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
- a) kolektorów kanalizacyjnych - 4 m,
 - b) sieci ciepłej - 1,5 m;
- 17) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu;
- 18) zakazuje się zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych:
- a) na elewacjach budynków eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - b) dla obiektów tymczasowych sytuowanych na frontach działek od strony dróg publicznych;
- 19) w przypadku budynków niezgodnych z planem zakazuje się powiększania kubatury budynku;
- 20) zakaz, o którym mowa w pkt 19 nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, termoizolacji budynku oraz rozbudowy dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 21) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia komunikacyjne:

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

- 2) powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Krucza, Ranowska, Ułańska, Szczerkowa, Szczepowa, Stanisława Thugutta, Wycieczkowa, Sokoła, Haliny Gaińskiej;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje - z zastrzeżeniem pkt 8 - umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/80 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/5 podopiecznych	0,2 mp/10 podopiecznych
5.	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	0,2 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
6	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
7.	Biura	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej* lecz nie mniej niż 1mp	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
8.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 słuchaczy	1 mp/100 słuchaczy przebywających	1 mp/20 słuchaczy przebywających

		przebywających jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
10.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0 mp	0 mp
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
12.	Rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych	1 mp/20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
13.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp /100 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 6) 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;
- 7) dla przychodni dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się trasy rowerowe.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych i dróg wewnętrznych 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, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;

- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ul. Haliny Gaińskiej oraz w ulicach: Krucza, Ranowska, Szczerkowa, Stanisława Thugutta, Wycieczkowa i Sokoła, położonych 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną w terenach: P.Z.2214.ZP, P.Z.2216.ZP, ul. Haliny Gaińskiej oraz w ulicach: Krucza, Ranowska, Szczerkowa, Stanisława Thugutta, Wycieczkowa i Sokoła, położonych poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w terenach: P.Z.2214.ZP, P.Z.2216.ZP, ul. Haliny Gaińskiej oraz w ulicach: Krucza, Ranowska, Szczerkowa, Stanisława Thugutta, Wycieczkowa i Sokoła, położonych poza obszarem planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 13) 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;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła – 20 mm, sieć gazowa – 25 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 17) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się 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

§ 7. Teren elementarny P.Z.2017.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 7,5 m;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się likwidację istniejącej budowli ochronnej – ukrycie wolno stojące na potrzeby obrony cywilnej przy ul. Ułańskiej 8 na działce nr 92/26 z obrębem 3095, po wyłączeniu z ewidencji budowli ochronnych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Szczerkowej i Ułańskiej oraz poprzez działkę drogową nr 141/4 z obr. 3095 położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2017.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej.

§ 8. Teren elementarny P.Z.2024.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: przedszkole, żłobek, punkt opieki nad dziećmi do lat 3, dzienna forma wsparcia dla dzieci, młodzieży lub osób dorosłych wymagających opieki, dom pomocy społecznej, dom seniora, ochrona zdrowia;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 % ;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Kruczej i Ranowskiej położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2024.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny P.Z.2040.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) na terenie działek nr 70/149 i 70/154 z obr. 3093 dopuszcza się lokalizację jednego parterowego obiektu usługowego w formie wolno stojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektu usługowego ustala się maksymalną wysokość: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dla budynku usługowego;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul.Stanisława Thugutta położonej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi wewnętrznej położonej wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu elementarnego, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej.

§ 10. Teren elementarny P.Z.2078.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie działki nr 60/11 z obr. 3094 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) dachy płaskie;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Sokoła 1,2, obowiązuje:
 - a) zachowanie formy dachu,
 - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy do budynku, z wyłączeniem wind,
 - c) zachowanie rozmieszczenia, wykroju oraz liczby otworów okiennych i drzwiowych ścian zewnętrznych,
 - d) zachowanie okienek w ścianie kolankowej,
 - e) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
 - f) utrzymanie historycznego wystroju i wykończenia frontowych elewacji oraz ich odtwarzanie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych;
- 6) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie inwentaryzacji konserwatorskiej poprzedzającej rozbiórkę, w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 7) na elewacji frontowej obiektu o wartościach zabytkowych oraz w części frontowej działki, na której znajduje się obiekt zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 8) dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego;
- 9) na terenie działki nr 60/41 z obr. 3094 dopuszcza się realizację zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego wspólnego dla nowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie elementarnym;
- 10) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,

b) 250 m², przy liczbie powyżej 15 do 75;

- 11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 13) dopuszcza się odbudowę w istniejących gabarytach obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego przy ul. Sokoła 1,2.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Wycieczkowej i Sokoła położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2078.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 11. Teren elementarny P.Z.2210.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.Z.2211.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2211.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 12. Teren elementarny P.Z.2211.KD.D (ul. Haliny Gaińskiej)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,7 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 13. Teren elementarny P.Z.2212.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.Z.2211.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2211.KD.D lub spoza obszaru planu.

§ 14. Teren elementarny P.Z.2213.MN/U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja minimum jednego lokalu usługowego o powierzchni od 30 do 100 m², z odrębnym wejściem usytuowanym na poziomie przyziemia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku: 7,5 m;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się dach płaski:
 - a) na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, jednokondygnacyjnych budynków usługowych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) wolno stojący obiekt usługowy dopuszcza się lokalizować wyłącznie na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.U:
 - a) nie więcej niż jeden budynek usługowy w terenie,
 - b) na działce o powierzchni nie mniejszej niż 150 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.2218.KDW oraz spoza obszaru planu: z ul.Szczerkowej oraz poprzez działkę drogową nr 141/4 z obr. 3095;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.2214.ZP, P.Z.2213.MN/U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 15. Teren elementarny P.Z.2214.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wzdłuż ul.Szczerkowej, nie dalej niż 5 m od granicy terenu drogi publicznej, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul.Szczerkowej położonej poza granicami planu;

2) dopuszcza się obsługę poprzez teren P.Z.2213.MN/U.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2214.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

§ 16. Teren elementarny P.Z.2215.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa towarzysząca budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) zakazuje się adaptacji budynków garażowych i gospodarczych na lokale mieszkalne lub usługowe.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Szczepowej oraz poprzez działkę drogową nr 15 z obr 3095, położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.2215.MN, P.Z.2216.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 17. Teren elementarny P.Z.2216.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) na dolnym poziomie terenu pod skarpą,
 - b) przy zachowaniu istniejących drzew.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z ulic Szczepowej i Pochylej oraz działki drogowej nr 15 z obr 3095 położonych poza granicami planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

§ 18. Teren elementarny P.Z.2217. U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) dachy płaskie;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe: parking dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Szczepowej i Pochylej oraz działki drogowej nr 15 z obr 3095 położonych poza granicami planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.2216.ZP lub spoza obszaru planu.

§ 19. Teren elementarny P.Z.2218.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: część drogi wewnętrznej (poszerzenie drogi).

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Dopuszcza się lokalizację części placu do zawracania, obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie ulicy.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej zmienna od 0 do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Stosuje się ustalenie § 6 ust. 5 pkt 1.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski” w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/944/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 69, poz.1863).

§ 21. 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.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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