

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 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, zm. z 2021 r. poz. 11) **Rada Miasta Szczecin** uchwała, 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.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny, które łącznie stanowią obszar o powierzchni 1,51 ha, w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa w Szczecinie 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 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.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią Załącznik nr 5, 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) 2017 ÷ 2218 - 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 w następujących grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

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) **inżynieryjne 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, hydrofornia, 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 wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowy i przyładkowy, 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 realizowanej na budynkach istniejących w dniu 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 przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/20 słuchaczy przebywających 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 ciepłej 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 1,75;
- 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 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.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 najwyższej 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 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.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;
- 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 jednorodziną.

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 lub odtworzenie historycznego wystroju i wykończenia frontowych elewacji w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych;
- 6) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę;
- 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 m² 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 1,75:

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej 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 wydzielenia 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: 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) 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 inżynierskie:

- 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.

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) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 2) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków garażowych i gospodarczych na lokale mieszkalne lub usługowe;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej: 4 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 6) dachy płaskie;
- 7) 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 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.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 0,9;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m do najwyższego 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 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.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 inżynierskie:

Stosuje się ustalenie § 6 ust. 5 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

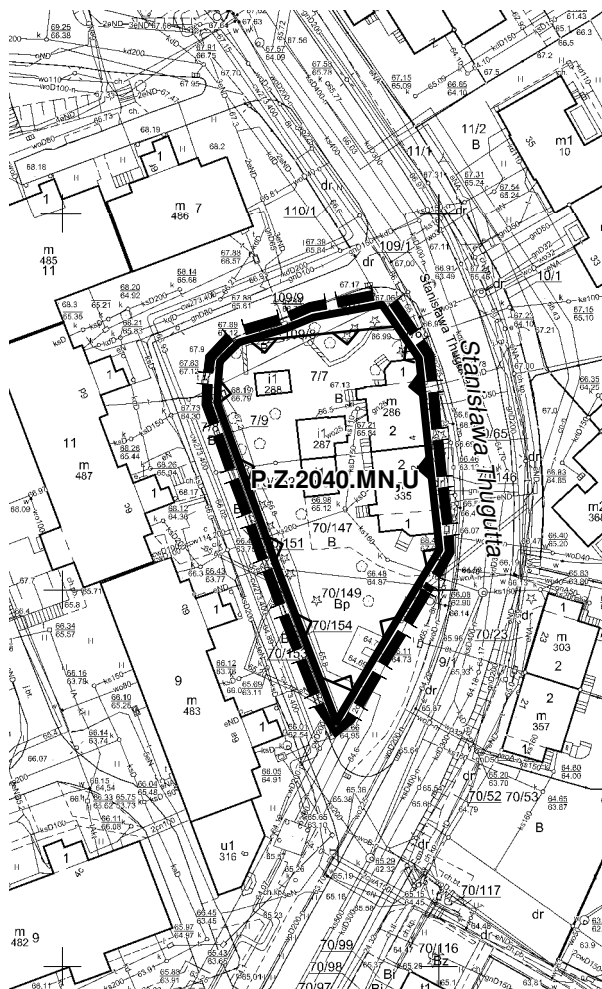
§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski” w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/944/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 69,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

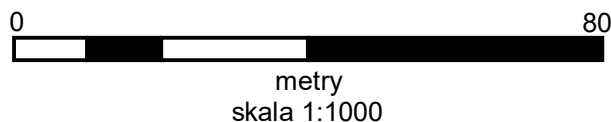
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

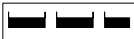
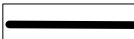

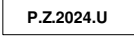

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2021 r.





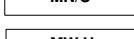
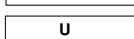


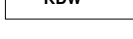

Załącznik nr 1 - arkusz 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Zelechowa - Park Brodowski 2" w Szczecinie



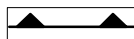
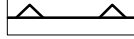

LEGENDA

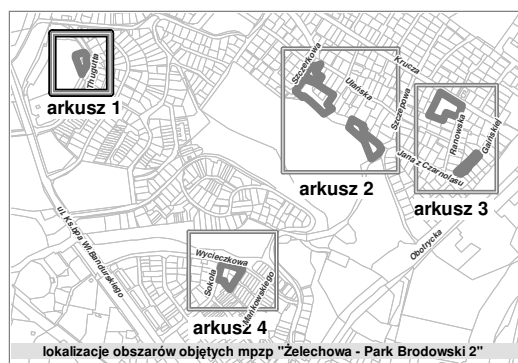
-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
-  P.Z.2024.U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
-  1.U OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
-  MW,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  KD,D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
-  KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

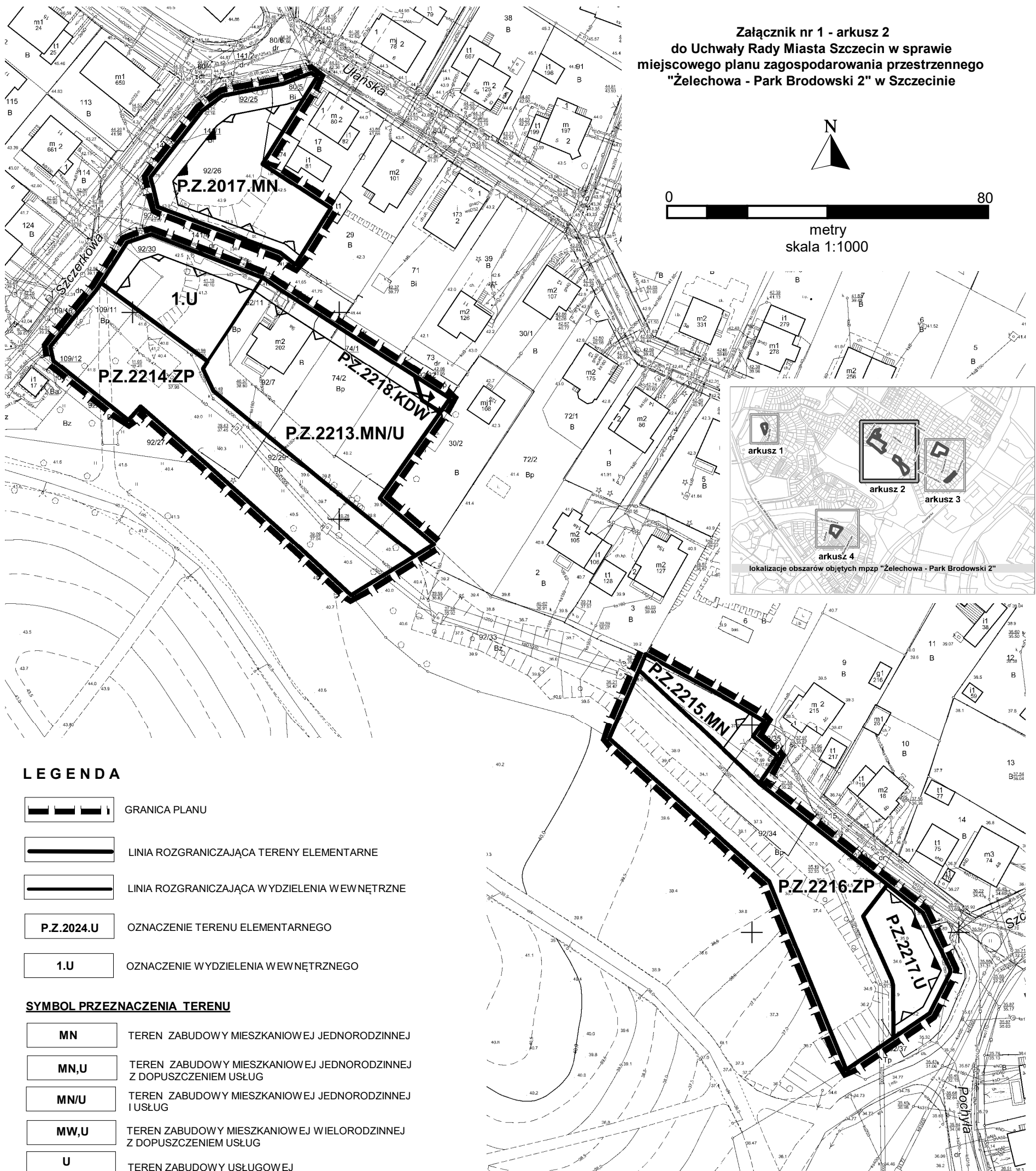
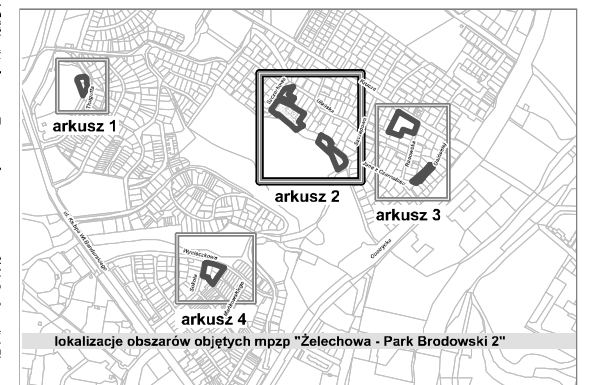
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU



Załącznik nr 1 - arkusz 2
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Żelechowa - Park Brodowski 2" w Szczecinie



metry
 skala 1:1000



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- P.Z.2024.U** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.U** OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

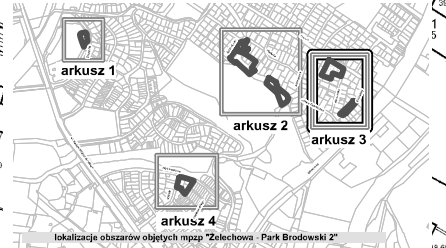
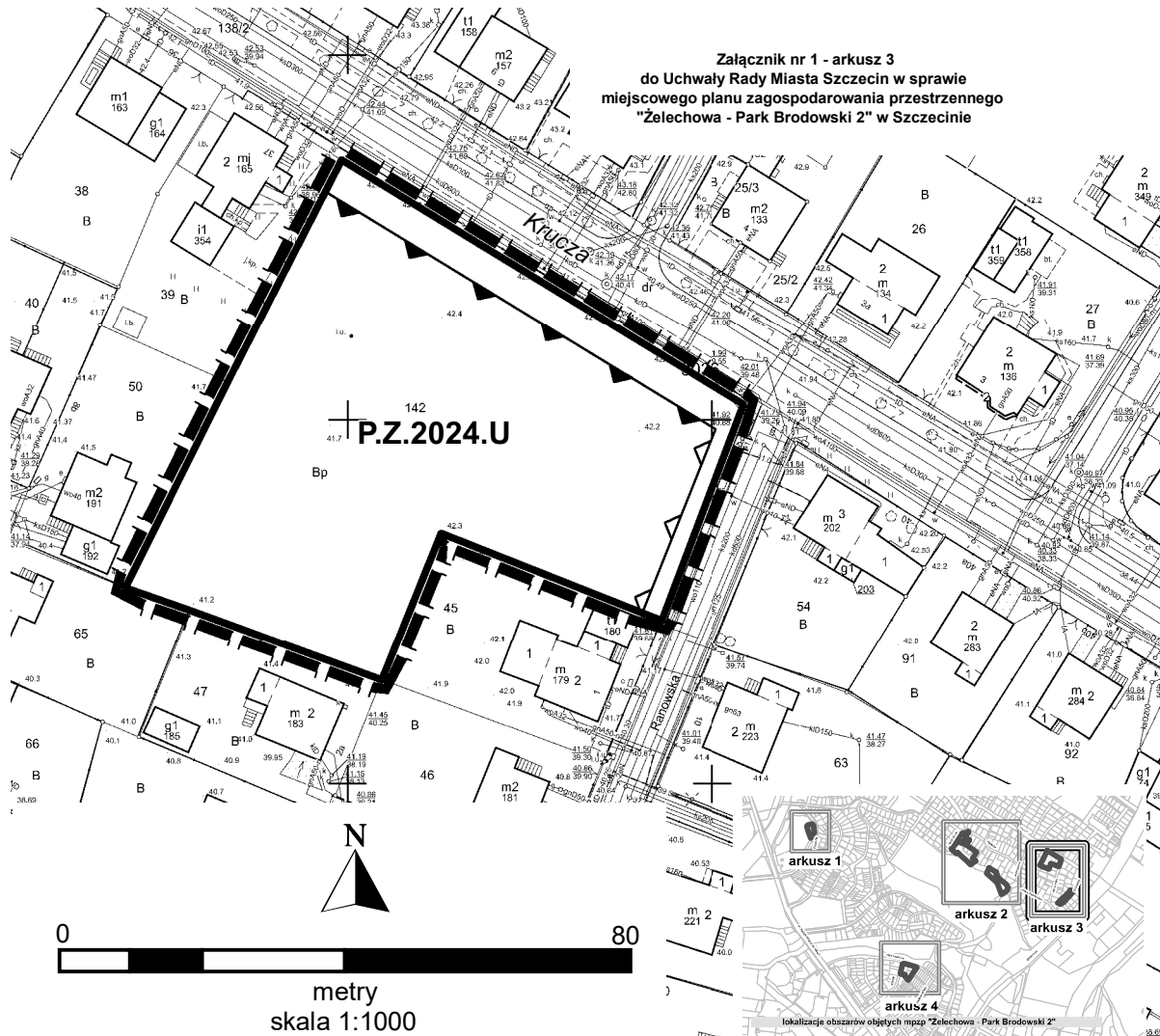
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- MW,U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD.D** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU

Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2021 r.

Załącznik nr 1 - arkusz 3
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Zelechowa - Park Brodowski 2" w Szczecinie



LEGENDA

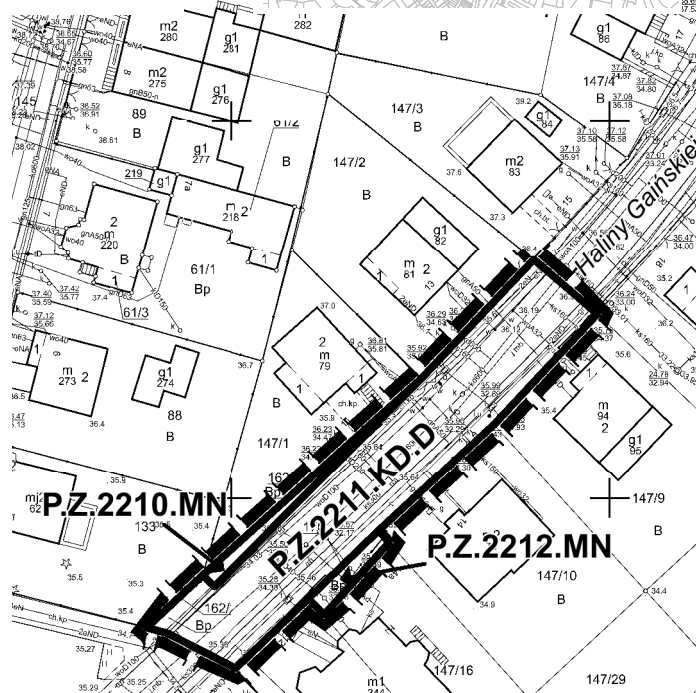
- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

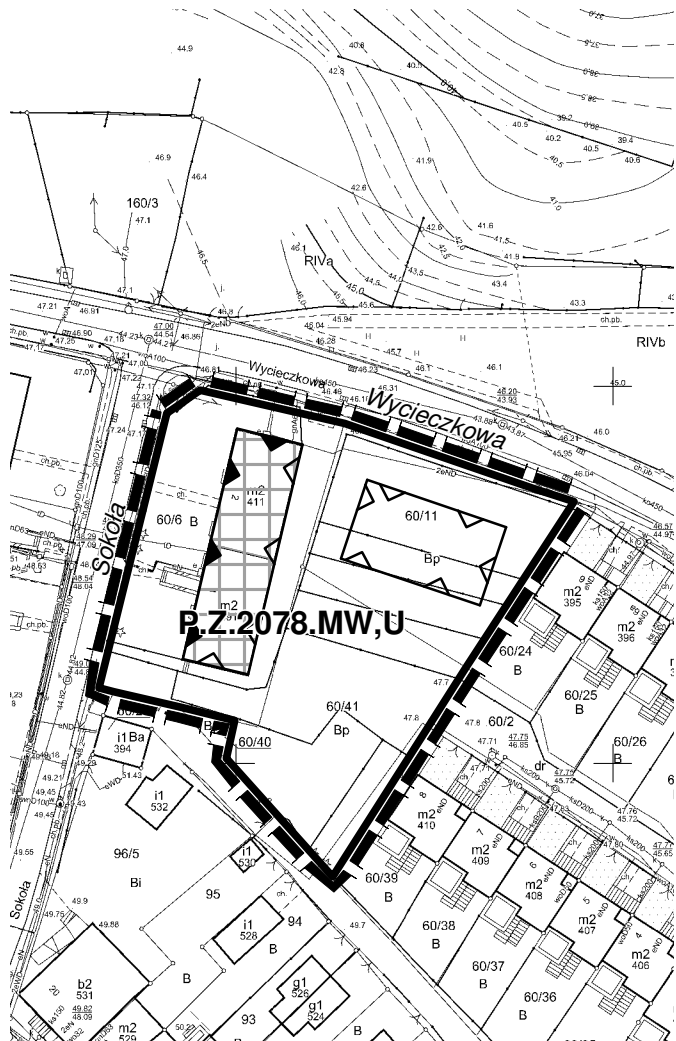
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZOŃEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU



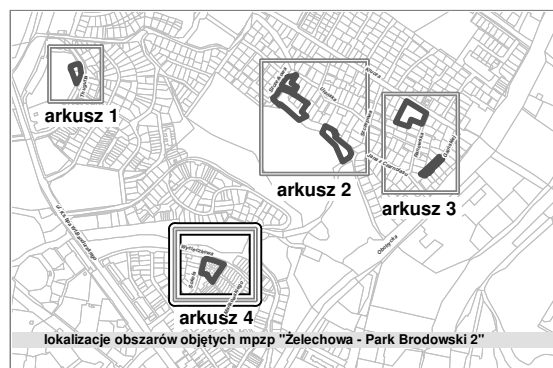
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2021 r.






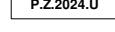
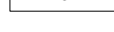
Załącznik nr 1 - arkusz 4
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Żelechowa - Park Brodowski 2" w Szczecinie



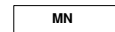
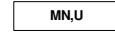
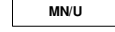
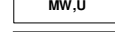
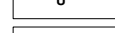
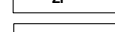
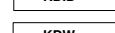
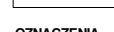
metry
 skala 1:1000



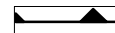
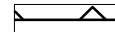

LEGENDA

-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
-  OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
-  OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

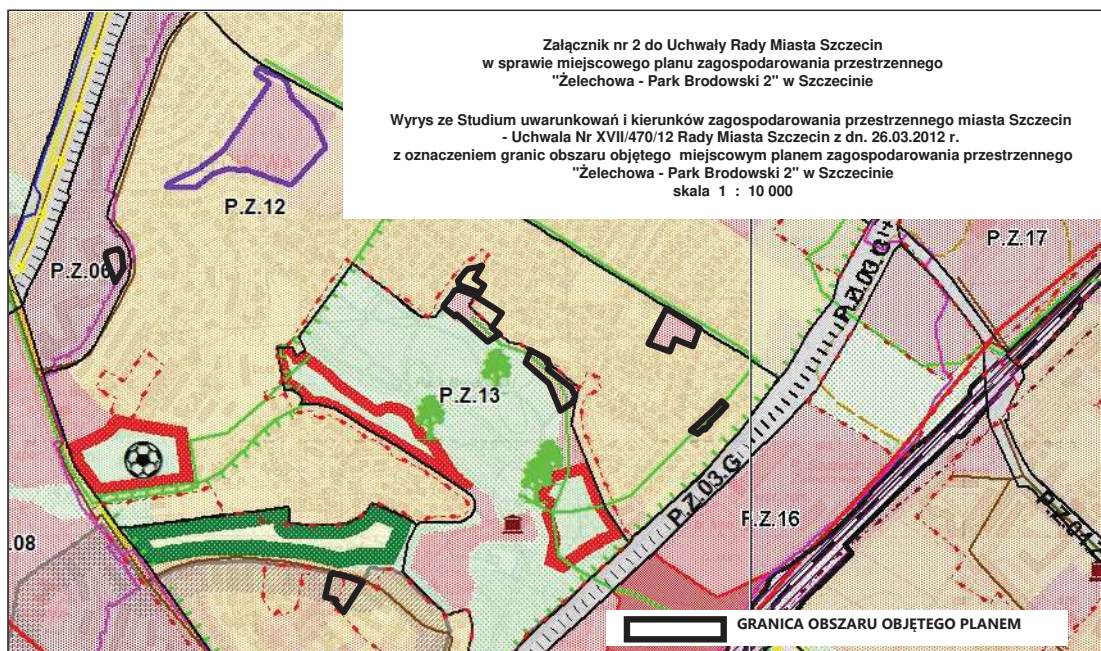
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
-  TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2021 r.



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM ZDANIEM MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedla; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRODLADOWE
- LASY
- ZIELEŃ CEMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDOWA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTATU
- TERENY DO ZAŁĘBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S DROGI EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CZAROWNICZY I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDY II III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘC WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘC WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄD WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PI AMFOWANE KTY EKSPRESY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- CIEPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU OPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE OPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIANIA LUB ODDZIŁKI OPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REZERWU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REZERWU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W1" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W2" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W3" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK SIĘC OBZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PFAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYKACH OGRÓDÓW BOTANICZNYCH
- OBZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH ZŁOŻA KOPALIN
- "SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1 ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-2 OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 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 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Żelechowa - Park Brodowski 2**” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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, zm. z 2021 r. poz.11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Park Brodowski 2” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.09.2020 r. do 09.10.2020 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 26.10.2020 r. wniesiono dwie uwagi.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 16.11.2020 r.

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

- 1) Uwaga dotycząca ustaleń funkcjonalnych terenu wydzielenia wewnętrznego 1.U (w terenie elementarnym P.Z.2213.MN/U). Wniesiono o zmianę z funkcji usługowej na mieszkalną jednorodziną, w celu powiększenia terenu nieruchomości przy ul. Ułańskiej 9a.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu umożliwiają powiększenie nieruchomości przy ulicy Ułańskiej 9a o część działki miejskiej od strony południowo-zachodniej, co daje powierzchnię do powiększenia ok. 170 m² (o tyle wnioskowano). Od strony północno-zachodniej wydzielono teren oznaczony: 1.U o powierzchni ok. 630 m², przeznaczony na cele usług.

- 2) Uwaga dotycząca ustaleń funkcjonalnych terenu elementarnego P.Z.2217.U i terenu P.Z.2216.ZP zlokalizowanego na granicy z parkiem, przy ul. Szczepowej i Pochyłej. Wniesiono o zmiany polegające na rezygnacji z przeznaczenia terenu P.Z.2217.U pod zabudowę i wprowadzenie terenów przeznaczonych na zieleń.

Uwaga nieuwzględniona. Przy skrzyżowaniu ulic Szczepowej i Pochyłej istnieją tymczasowe obiekty związane z funkcjonującą działalnością usługową.

Plan uwzględnia możliwość dalszego legalnego prowadzenia działalności na tej działce. W pozostałej części również uwzględnia wolę mieszkańców zawartą we wnioskach do planu o przeznaczenie jej na zieleń z dopuszczeniem miejsc postojowych. Ustalenia planu sankcjonują istniejącą zabudowę usługową w terenie P.Z.2217.U, jednocześnie określają jej granice, zapobiegając niekontrolowanej rozbudowie tej funkcji w kierunku parku. Teren P.Z.2216.ZP stanowi bufor pomiędzy zabudową usługową, a parkiem i nie jest przeznaczony pod zabudowę.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Uchwałę 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.

1. Informacje ogólne.

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: Krucza, Ranowska, Ułańska, Szczerkowa, Szczepowa, Stanisława Thugutta, Wycieczkowa, Sokoła, Haliny Gaińskiej.

W obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu obowiązuje Uchwała Nr XXXVIII/944/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Park Brodowski” w Szczecinie. Plan „Żelechowa – Park Brodowski 2” sporządzono głównie w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie na cele usług oraz ustalenia zasad lokalizacji zabudowy usługowej w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- a) ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym zabudowy lokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- b) ustalenie warunków ochrony dla budynku o wartościach zabytkowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to: kameralna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ukształtowanej strukturze przestrzennej oraz budynek mieszkalny wielorodzinny w zespole budynków wielorodzinnych przy ul.Sokoła, w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Zapisy planu wykluczają funkcje, które znajdują się w kanonie – wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W granicach obszaru planu nie występują stanowiska chronionych gatunków roślin i grzybów oraz ich siedliska przyrodnicze, a zwierzęta podlegające ochronie są z gatunków pospolitych i ściśle związanych ze środowiskiem miejskim.

Przewiduje się korzystne oddziaływanie realizacji zapisów planu na zdrowie i jakość życia mieszkańców poprzez stworzenie zaplecza rozwoju przestrzennego.

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

W obszarze planu znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych: budynek mieszkaniowy wielorodzinny przy ul.Sokoła 1,2.

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie m.in. poprzez:

- a) ochronę budynku o wartościach zabytkowych,
- b) ochronę ukształtowanej struktury przestrzennej kameralnej części osiedla z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zielenią w otoczeniu Parku Brodowskiego.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W planie uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają i chronią wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, stwarzając możliwość wprowadzenia uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej zastępującej w części zabudowę usługową. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lokalizowanej w obszarze ukształtowanego osiedla mieszkaniowego o kameralnym charakterze.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany na obszarze ukształtowanego osiedla mieszkaniowego obsługiwanego komunikacyjnie z istniejących dróg, z dostępem do istniejącej komunikacji miejskiej.
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dla terenów objętych planem, dostęp do przystanków transportu publicznego, dla osób poruszających się pieszo, zawiera się w czasie do 15 min.
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodne dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa uzupełnia zabudowę osiedla Żelechowa, stanowiąc kontynuację istniejącej zabudowy terenów

mieszkaniowych.

2.7. Prawo własności.

Plan nie narusza własności osób fizycznych i instytucji, a grunty Gminy Miasta Szczecin (około 1,17 ha) przeznacza się głównie dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostaną uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione będą potrzeby w tym zakresie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan ustala tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania. Ustalenie możliwości zabudowy usługowej w terenach mieszkaniowych pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy.

Scalanie i podział nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości polegającej najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości, później połączeniu nieruchomości w jeden obszar i ostatecznie podzielenie na nowe działki, uzyskuje się nowe granice działek o korzystniejszych kształtach z dostępem do dróg, które dają możliwości zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

W niniejszym planie nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału.

Brak wskazania w planie ww. obszaru i nieokreślenie zasad wynika ze specyfiki terenu, kształtu działek, które pozwalają na swobodne inwestowanie, posiadają dostęp do drogi publicznej oraz w większości już są zainwestowane i zagospodarowane.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 (t.j. Dz. U. 2020 poz. 65, 284, 471, 782, 1709).

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego o ustalonym układzie drogowym. Obszar wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń

spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu uczestniczyć mogą zainteresowani właściciele działek, przedstawiciele Osiedla Żelechowa, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym, obsłużonego w środki transportu publicznego. Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stanowi jej kontynuację.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz.1062) zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

W obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy będących skutkiem uchwalenia planu. Pozostałe obciążenia zostały prognozowane do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Żelechowa – Park Brodowski”.

Zbiorcze zestawienie dochodów (łącznie około 8350 zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów (98,2%) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (0,8%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.