

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1087/22 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Bukowe-Klęskowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 106,6 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 4) U – teren usług;
- 5) UE – teren usług edukacji;

- 6) UR – teren usług kultu religijnego;
- 7) US – teren usług sportu i rekreacji, kultury;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) ZP-KO – teren zieleni urządzonej, obsługi komunikacji;
- 12) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) KOG – teren garaży;
- 16) KOP – teren parkingu;
- 17) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrz planie: 1.1KP, 1.2WS, 1.3WS, 2.1KP, 4.1WS, 5.1WS, 6.1ZP, 7.1ZP, 7.2KP, 14.1ZP-KO, 15.1ZP-KO, 16.1ZP-KO, 19.1U, 19.2ZP, 19.3ZN.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną wegetację roślinności

w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;

- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **dach stromy** – 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°;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 7) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji zlokalizowanych na dachu płaskim, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 15) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 16) **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;
- 17) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;

- 18) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 20) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 21) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 22) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 23) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząd, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 24) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m²,
 - b) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują ustalenia planu ochrony;
- 2) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki typowe dla danego miejsca;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW (z wyjątkiem wydzielnia wewnętrznego 6.1ZP), 7MW (z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych 7.1ZP, 7.2KP), 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 14.1ZP-KO), 15MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 15.1ZP-KO), 16MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 16.1ZP-KO), 17MW, 18MW, 19MW (z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych 19.1U, 19.2ZP, 19.3ZN), obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) 1UE obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej

ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) zachowana część układu przestrzennego starej wsi Klęskowo wraz z przebiegiem ul. Chłopskiej,
- b) teren dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Smutnej z zielenią towarzyszącą,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych;

3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:

a) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 24,
- budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 30,
- budynek gospodarczy przy ul. Chłopskiej 29c,
- budynek gospodarczy przy ul. Chłopskiej 29d,
- dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Smutnej,

b) chronione ustaleniami planu:

- budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 26,
- budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 29,
- budynek mieszkalny przy ul. Smutnej 9;

4) w obiektach o wartościach zabytkowych wymienionych w pkt 3:

a) obowiązuje:

- utrzymanie zasadniczej bryły i gabarytów budynku,
- utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu,
- w przypadku rozbiórki obiektu wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego,

b) zakazuje się częściowego zewnętrznego ocieplenia fragmentów elewacji, z zastrzeżeniem lit. c tiret 4,

c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
- rozbudowę budynków wyłącznie od strony elewacji tylnej oraz elewacji bocznych budynku, z wycofaniem o minimum 1/2 długości bocznej ściany, z wyraźnym wyodrębnieniem w bryle nowej części, o wysokości nie wyższej niż wysokość obiektu o wartościach zabytkowych,
- doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami, z dostosowaniem rozmieszczenia i formy lukarn do kompozycji obiektu oraz ograniczeniem ich szerokości do maksymalnie 1/3 długości dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- zewnętrzne ocieplenie budynków z obowiązkiem zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego (w tym cokołów, gzymsów, opasek okiennych itp.) na elewacjach frontowych oraz realizowania ocieplenia na całych płaszczyznach elewacji;

5) ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie

zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 5;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej cztery kondygnacje nadziemne; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 3) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 5) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków o wysokości zabudowy do 12 m;
- 6) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolnostojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziomem morza;
- 7) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 8) maksymalna wysokość nowych niekubaturowych obiektów budowlanych (z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 13): 46 m n.p.m., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;

10) dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, poprzez realizację: szybów dźwigowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej, realizowanych z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
- b) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- c) likwidację obiektów obrony cywilnej po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;

11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 17 oraz za wyjątkiem:

- a) związanych z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych na czas trwania imprezy (wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne itp.),
- b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
- c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (stragany, plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych,
- d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;

12) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej dla:

- a) urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolnostojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;

13) zakazuje się lokalizacji:

- a) garaży blaszanych,
- b) nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;

14) dopuszcza się:

- a) realizację tarasów i stropodachów zielonych na dachach płaskich,
- b) wysunięcia poza linie zabudowy termoizolacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
- c) panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;

15) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U, MW-U dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

16) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MW:

- a) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) dla usług dobudowanych do budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej 5 m;

17) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MW, do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: parking dla samochodów osobowych;

18) obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei ulic 1KDZ, 2KDZ poprzez:

- a) wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym budynków sąsiadujących ze sobą,

- b) zastosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych ulic trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
- c) zastosowanie obudowy estetycznej,
- d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych;
- 19) dla parkingów naziemnych, z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej, obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych i nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) dla parkingów naziemnych realizowanych pod liniami wysokiego napięcia przy miejscach postojowych realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% powierzchni całego parkingu,
- b) obowiązuje realizacja nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 21) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, f – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
3	Hotele, pensjonaty	3 mp/10 łóżek	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
5	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp/5 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/25 miejsc noclegowych
6	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
7	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
8	Targowiska, hale targowe	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/200 m ² pow. całkowitej
9	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
10	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/3 miejsca konsumpcyjne	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
11	Biura, urzędy, banki	1 mp/30 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
12	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
13	Kościóły, kaplice	1 mp/10 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0

14	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
15	Kina, teatry	1 mp/5 miejsc siedzących	1 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
16	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
17	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/30 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
18	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
19	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
20	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
21	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
22	Szpitala, kliniki	2 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/50 łóżek
23	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
24	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
25	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
26	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
27	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
28	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
29	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	1 mp/50 m ² pow. hali	1 mp/obiekt	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
30	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
31	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających/widzów	1 mp/15 odwiedzających/widzów	1 mp/obiekt	1 mp/20 odwiedzających/widzów
32	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
33	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
*) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp. **) dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

- b) suma ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych,

- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- f) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 11,
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 22) dopuszcza się przerywanie szpalerów, oznaczonych na rysunku planu, w celu realizacji połączeń komunikacyjnych z terenami komunikacji drogowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 23) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;
- 24) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o ruchu lotniczym i drogach publicznych;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci);
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz KR, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 5) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

- b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów elektroenergetyki, terenach: 1ZP, 2ZN, 3ZN oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzeniach w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN jako napowietrznych; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dla cieków Rudzianka oraz rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków i rowów wodnych,
 - b) dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Rudzianka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) dopuszcza się regulację i konserwację rowów wodnych; zakazuje się kanalizacji rowów wodnych z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych i rowów wodnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe,
 - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U, UE, US, UR, MW-U, jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi z uwzględnieniem przepisów o ruchu lotniczym i o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w granicach planu nie występuje problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MNW – powierzchnia 0,189 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Smutnej 9 obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 6. Teren elementarny 2MNW – powierzchnia 0,533 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi o układzie kalenicowym; dla garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDZ, 1KDL lub 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 3MNW – powierzchnia 0,134 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 4MNW – powierzchnia 1,541 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w budynku przy ul. Chłopskiej 24 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Chłopskiej 24, 26, 29, 29c, 29d, 30 obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w budynkach przy ul. Chłopskiej 24 i 29 zakazuje się realizacji nowych lukarni we frontowych połaciach dachowych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów o wartościach zabytkowych: do utrzymania,
 - b) mieszkaniowej: 9,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego,
 - c) gospodarczej, garaży: 4 m;
- 5) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi dwuspadowymi o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych: 35°, o układzie kalenicowym; dopuszcza się dachy naczółkowe lub mansardowe;
- 6) garaże, budynki gospodarcze kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) dopuszcza się realizację usług w istniejących budynkach gospodarczych;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21;
- 11) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrała wodociągowa;

- 4) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 9. Teren elementarny 1MW – powierzchnia 0,261 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 2MW – powierzchnia 0,875 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego lokalizację jednego obiektu usługowego wolnostojącego o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21;
- 8) dopuszcza się w terenie dojazd do terenu 1IE z terenu 1KDD lub 2KDD.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują:
 - a) kolektor deszczowy,
 - b) studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 11. Teren elementarny 3MW – powierzchnia 1,857 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDD, 4KDD lub 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 12. Teren elementarny 4MW – powierzchnia 1,251 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD, 5KDD lub 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 13. Teren elementarny 5MW – powierzchnia 2,027 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego lokalizację jednego obiektu usługowego wolnostojącego o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 14. Teren elementarny 6MW – powierzchnia 4,176 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 6.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 30%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 70%;
- 2) obowiązuje zieleni wysoka:
 - a) na minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) dopuszcza się w miejscu istniejącego tymczasowego obiektu usługowego lokalizację nowego obiektu usługowego wolnostojącego o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) w terenie wydzielenia wewnętrznego 6.1ZP obowiązuje:
 - a) kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) realizacja ciągów pieszych publicznie dostępnych, tras rowerowych powiązanych z terenami 2KDD i 7KDD;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 7KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrala ciepła i kolektory deszczowe.

§ 15. Teren elementarny 7MW – powierzchnia 4,153 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego:

- a) 7.1ZP: teren zieleni urządzonej,
- b) 7.2KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej publicznie dostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 30%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 7.1ZP: 70%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka:
 - a) na minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 7.1ZP;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) dopuszcza się w miejscu istniejącego tymczasowego obiektu usługowego lokalizację nowego obiektu usługowego wolnostojącego o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) w terenie wydzielienia wewnętrznego 7.1ZP obowiązuje realizacja ciągów pieszych publicznie dostępnych, tras rowerowych powiązanych z terenami: 7KDD, 8KDD i 7.2KP;
- 8) w terenie wydzielienia wewnętrznego 7.2KP obowiązuje:
 - a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4 m,
 - b) szerokość ciągu pieszego minimum 2 m,
 - c) połączenie pieszo-rowerowe z terenami 7.1ZP i 3KDZ;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 7KDD, 8KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 16. Teren elementarny 8MW – powierzchnia 0,341 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDD lub 3KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 17. Teren elementarny 9MW – powierzchnia 1,514 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDD, 6KDD lub 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 18. Teren elementarny 10MW – powierzchnia 1,3 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDD, 6KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Teren elementarny 11MW – powierzchnia 1,782 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 8KDD lub 2KDL, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki nr 21 z obrębu 4151 z terenu 3KDZ;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 12MW – powierzchnia 0,164 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDL lub 2KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrała wodociągowa.

§ 21. Teren elementarny 13MW – powierzchnia 1,705 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego lokalizację jednego obiektu usługowego wolnostojącego o parametrach:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL lub 4KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 22. Teren elementarny 14MW – powierzchnia 3,468 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 14.1ZP-KO: teren zieleni urządzonej, obsługi komunikacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 30%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 35%;
- 2) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 35%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) dla garaży dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 7) w terenie wydzielenia wewnętrznego 14.1ZP-KO:
 - a) dopuszcza się parkingi,
 - b) dopuszcza się zespoły garaży, usługi, z wyłączeniem usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garaży i usług: 9,5 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni całkowitej usług – 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy,

- e) garaże realizuje się jako zespoły o minimalnej liczbie 5 stanowisk, o jednolitej formie architektonicznej;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL, 5KDL lub 10KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 23. Teren elementarny 15MW – powierzchnia 2,36 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 15.1ZP-KO: teren zieleni urządzonej, obsługi komunikacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 30%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 35%;
- 2) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 35%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) dla garaży dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 7) w terenie wydzielenia wewnętrznego 15.1ZP-KO:
 - a) dopuszcza się parkingi,
 - b) dopuszcza się zespoły garaży, usługi, z wyłączeniem usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garaży i usług: 9,5 m,

- d) maksymalny udział powierzchni całkowitej usług – 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy,
 - e) garaże realizuje się jako zespoły o minimalnej liczbie 5 stanowisk, o jednolitej formie architektonicznej,
 - f) dopuszcza się wybieg dla psów;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDL, 9KDD lub 10KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 24. Teren elementarny 16MW – powierzchnia 1,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 16.1ZP-KO: teren zieleni urządzonej, obsługi komunikacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 30%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 35%.
- 2) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym obowiązuje zieleń wysoka na minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenie poza wydzieleniem wewnętrznym: 35%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) dla garaży dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 7) w terenie wydzielenia wewnętrznego 16.1ZP-KO:
 - a) dopuszcza się parkingi,

- b) dopuszcza się zespoły garaży, usługi, z wyłączeniem usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garaży i usług: 9,5 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni całkowitej usług – 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy,
 - e) garaże realizuje się jako zespoły o minimalnej liczbie 5 stanowisk, o jednolitej formie architektonicznej,
 - f) dopuszcza się wybieg dla psów;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 9KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 25. Teren elementarny 17MW – powierzchnia 3,248 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL, 4KDL lub 11KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 26. Teren elementarny 18MW – powierzchnia 4,849 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 6) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL, 5KDL lub 12KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 27. Teren elementarny 19MW – powierzchnia 9,899 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego:

- a) 19.1U: teren usług, parkingu,
- b) 19.2ZP: teren zieleni urządzonej,
- c) 19.3ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym 19.2ZP: 60%,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 19.3ZN: 90%;
- 3) w terenie poza wydzieleniami wewnętrznymi obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej;

- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w terenie wydzielienia wewnętrznego 19.1U budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.;
- 7) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 8) w terenie wydzielienia wewnętrznego 19.2ZP obowiązuje realizacja ciągów pieszych publicznie dostępnych, powiązanych z terenami: 5KDL i 3ZN;
- 9) w terenie wydzielienia wewnętrznego 19.3ZN zakazuje się:
 - a) zabudowy, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - c) miejsc postojowych dla samochodów;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDL lub 12KDD;
- 2) dopuszcza się w terenie dojazd do terenu 3ZN z terenu 12KDD poprzez wydzielenie wewnętrzne 19.1U;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 28. Teren elementarny 1MW-U – powierzchnia 3,177 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) na działce nr 29 z obrębu 4156 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z usługami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, obowiązek nie dotyczy działki nr 29 z obrębu 4156;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura, obowiązek nie dotyczy działki nr 29 z obrębu 4156;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, obowiązek nie dotyczy działki nr 29 z obrębu 4156;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 11KDD, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa działki nr 29 z obrębu 4156 z terenów: 11KDD lub 1KR;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 29. Teren elementarny 1U – powierzchnia 0,841 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, w tym usług społecznych;
- 2) dopuszcza się m.in. usługi: zdrowia, opiekuńczo-wychowawcze, edukacji, kultury, sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 30. Teren elementarny 2U – powierzchnia 0,838 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) minimalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się dachy strome nad wejściami do budynków;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL lub 1KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 31. Teren elementarny 3U – powierzchnia 0,106 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 32. Teren elementarny 4U – powierzchnia 0,435 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) minimalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 8KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 33. Teren elementarny 5U – powierzchnia 0,565 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych, tj. mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowanych na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkania funkcyjne nie stanowią zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 5KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 34. Teren elementarny 6U – powierzchnia 2,08 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDL lub 2KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 35. Teren elementarny 7U – powierzchnia 3,504 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 11KDD lub 3KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 36. Teren elementarny 8U – powierzchnia 0,527 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, w tym usług społecznych;
- 2) dopuszcza się m.in. usługi: zdrowia, opiekuńczo-wychowawcze, edukacji, kultury, sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;

- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4, 5;
- 4) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;
- 5) hale kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 37. Teren elementarny 1UE – powierzchnia 1,207 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług edukacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4, 5; dopuszcza się dachy strome nad wejściami do budynków;
- 4) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;
- 5) hale kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD lub 1KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 38. Teren elementarny 1UR – powierzchnia 0,592 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług kultu religijnego – kościół wraz z zabudową towarzyszącą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) kościoła, z wyłączeniem wieży kościoła: 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego,
- b) zabudowy towarzyszącej: 12 m;
- 3) maksymalna wysokość wieży kościoła: 35 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) dominanta przestrzenna oznaczona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 21.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 8KDD lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 39. Teren elementarny 1US – powierzchnia 1,784 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług sportu i rekreacji, kultury.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4, 5;
- 4) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;
- 5) hale kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) obowiązuje realizacja przejść pieszych wokół boiska;
- 8) istniejące obiekty obrony cywilnej – dwa ukrycia wolnostojące, znajdujące się w sąsiedztwie ul. Dąbskiej 105/Gwarnej 16 oraz ul. Dąbskiej 105/Gwarnej 18 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektów po wyłączeniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 9) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 40. Teren elementarny 1ZN – powierzchnia 0,416 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

1) zakazuje się:

- a) zabudowy,
- b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;

2) obowiązuje:

- a) zieleni niska i średnia,
- b) dostęp ogólny do terenu, tj. dostęp nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności biletami wstępu, czasem dostępu itp.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenu 9KDD;

2) dopuszcza się obsługę z terenu 2KDZ;

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

§ 41. Teren elementarny 2ZN – powierzchnia 5,745 ha

Teren elementarny 3ZN – powierzchnia 5,87 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej publicznie dostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych,
- b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;

2) obowiązuje zieleni niska, średnia i wysoka o charakterze izolacyjnym;

3) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczone na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

4) zagospodarowanie części terenów przyległych do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;

5) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.1KP obowiązuje:

- a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,5 m,
- b) szerokość ciągu pieszego minimum 2 m,
- c) połączenie pieszo-rowerowe z terenami 7ZP i 1KR.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 2ZN z terenów: 3KDL lub 1KR,
 - b) 3ZN z terenów: 3KDL, 2KDZ lub 12KDD poprzez wydzielenie wewnętrzne 19.1U (w terenie 19MW);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenach: 2ZN i 3ZN występuje magistrała wodociągowa;
- 4) w terenie 3ZN:
 - a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 42. Teren elementarny 1ZP – powierzchnia 1,524 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego:
 - a) 1.1KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej publicznie dostępny,
 - b) 1.2WS: ciek Rudzianka,
 - c) 1.3WS: ciek Rudzianka i Smutny Staw.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KP obowiązuje:
 - a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,5 m,
 - b) szerokość ciągu pieszego minimum 2 m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDZ, 2KDD lub 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują:
 - a) kolektor sanitarny, kolektory deszczowe,
 - b) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,

c) zbiornik retencyjny.

§ 43. Teren elementarny 2ZP – powierzchnia 0,494 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) dla obiektu o wartościach zabytkowych – nieczynnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Smutnej obowiązuje:
 - a) zachowanie i uczynienie granic terenu cmentarza,
 - b) ekspozycja i ochrona zachowanych elementów sepulkralnych w formie lapidarium;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 44. Teren elementarny 3ZP – powierzchnia 0,629 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 45. Teren elementarny 4ZP – powierzchnia 1,413 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.1WS: Staw Kłęskowski.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) obowiązuje zielen wysoka.

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

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDZ lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: kolektor deszczowy i zbiornik retencyjny.

§ 46. Teren elementarny 5ZP – powierzchnia 0,851 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.1WS: ciek Rudzianka.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) obowiązuje zielen wysoka.

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

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDL lub 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrała wodociągowa i kolektor deszczowy;
- 4) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 47. Teren elementarny 6ZP – powierzchnia 0,223 ha

Teren elementarny 7ZP – powierzchnia 0,365 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) obowiązuje realizacja ciągów pieszych publicznie dostępnych, tras rowerowych w terenie:
 - a) 6ZP – powiązanie z terenami 3KDZ i 11KDD,
 - b) 7ZP – powiązanie z terenami 11KDD i 2.1KP (w terenie 2ZN).

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 11KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 48. Teren elementarny 1KDZ (ul. Dąbska) – powierzchnia 2,441 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 26 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) dopuszcza się trasę tramwajową w rejonie skrzyżowania z terenem 3KDZ i ul. Handlową;
- 4) ulica stanowi fragment trasy rowerowej;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 6) w terenie występują:
 - a) magistrale wodociągowe, magistrale ciepłe, kolektory sanitarne i deszczowe,
 - b) studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację sieci ciepłej.

§ 49. Teren elementarny 2KDZ (ul. Nowy Zjazd) – powierzchnia 4,649 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 26 m;

2) ustala się przekrój ulicy:

a) na odcinku od ulicy 1KDZ (ul. Dąbska) do terenu 5KDL – maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, od ulicy 5KDL w kierunku przejazdu nad drogą krajową nr A6 – zawężenie do jednej jezdni o dwóch pasach ruchu,

b) minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;

3) dopuszcza się trasę tramwajową w rejonie skrzyżowania z terenem 3KDZ i ul. Handlową;

4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, określony na rysunku planu;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

6) w terenie występują:

a) kolektor sanitarny i deszczowy,

b) napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

8) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 50. Teren elementarny 3KDZ (ul. Chłopska, ul. Nad Rudzianką) – powierzchnia 4,451 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) pomnik przyrody – dąb szypułkowy oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 23 m;

2) ustala się przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;

3) obowiązuje powiązanie z ciągami pieszymi w terenach: 2KP, 6ZP i 7.2KP (w terenie 7MW), 1.1KP (w terenie 1ZP);

4) dopuszcza się trasę tramwajową;

5) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, określony na rysunku planu;

6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

7) w terenie występują:

a) magistrale wodociągowe i ciepłe oraz kolektory sanitarne i deszczowe,

b) napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

8) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Tereny elementarne 1KDL (ul. Swojska) – powierzchnia 0,89 ha

Tereny elementarne 2KDL (ul. Gwarna) – powierzchnia 1,054 ha

Tereny elementarne 3KDL (ul. Gwarna) – powierzchnia 1,012 ha

Tereny elementarny 4KDL (ul. Swojska) – powierzchnia 0,483 ha

Tereny elementarny 5KDL (przedłużenie ul. Swojskiej) – powierzchnia 1,407 ha

Tereny elementarny 6KDL (ul. Chłopska) – powierzchnia 0,655 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

W terenie 5KDL: maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 18 m,
 - b) 2KDL – minimum 20 m,
 - c) 3KDL – minimum 12 m,
 - d) 4KDL – minimum 20 m,
 - e) 5KDL – minimum 13 m,
 - f) 6KDL – minimum 13 m;
- 3) w terenie 5KDL obowiązują powiązania z ciągami pieszymi w terenie 19.2ZP (w terenie 19MW);
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 1KDL występują: magistrała wodociągowa, kolektory deszczowe;
- 6) w terenie 2KDL:
 - a) występują: magistrale wodociągowe, magistrała ciepła, kolektor deszczowy,
 - b) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu,
 - c) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej;
- 7) w terenie 3KDL:
 - a) występują: magistrała wodociągowa, kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 8) w terenie 4KDL:
 - a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN;
- 9) w terenie 5KDL:
 - a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,

- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

10) w terenie 6KDL:

- a) występują: magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy,
- b) ustala się realizację sieci ciepłej,
- c) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 52. Teren elementarny 1KDD (ul. Smutna) – powierzchnia 0,298 ha

Teren elementarny 2KDD – powierzchnia 0,443 ha

Teren elementarny 3KDD (ul. Artura Grottgera) – powierzchnia 0,279 ha

Teren elementarny 4KDD (ul. Romantyczna) – powierzchnia 0,314 ha

Teren elementarny 5KDD (ul. Romantyczna) – powierzchnia 0,651 ha

Teren elementarny 6KDD (ul. Romantyczna) – powierzchnia 0,278 ha

Teren elementarny 7KDD (ul. Nastrojowa) – powierzchnia 0,794 ha

Teren elementarny 8KDD – powierzchnia 0,472 ha

Teren elementarny 9KDD – powierzchnia 0,454 ha

Teren elementarny 10KDD – powierzchnia 0,141 ha

Teren elementarny 11KDD – powierzchnia 0,835 ha

Teren elementarny 12KDD – powierzchnia 0,48 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

W terenach 10KDD, 12KDD: maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach 1KDD, 3KDD dopuszcza się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 9 m,
 - b) 2KDD – minimum 17 m,
 - c) 3KDD – minimum 14 m,
 - d) 4KDD – minimum 20 m,
 - e) 5KDD – minimum 20 m,
 - f) 6KDD – minimum 18 m,
 - g) 7KDD – minimum 20 m,
 - h) 8KDD – minimum 22 m,

- i) 9KDD – minimum 22 m,
 - j) 10KDD – minimum 9 m,
 - k) 11KDD – minimum 21 m,
 - l) 12KDD – minimum 10 m;
- 4) teren 3KDD obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) teren 6KDD bez połączenia z jezdnią w terenie 3KDD (ul. Nad Rudzianką);
- 6) obowiązuje połączenie terenu:
- a) 1KDD z ciągiem pieszo-rowerowym w 1.1KP (w terenie 1ZP),
 - b) 4KDD z ciągiem pieszo-rowerowym w 2KP,
 - c) 7KDD z ciągami pieszo-rowerowymi w 6.1ZP i 7.1ZP (w terenach 6MW i 7MW),
 - d) 8KDD z ciągiem pieszo-rowerowym w 7.1ZP (w terenie 7MW),
 - e) 11KDD z ciągami pieszo-rowerowymi w 6ZP i 7ZP;
- 7) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 8) w terenach 1KDD i 2KDD:
- a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 9) w terenie 3KDD występuje kolektor deszczowy;
- 10) w terenie 4KDD występuje magistrała wodociągowa;
- 11) w terenach 5KDD i 6KDD:
- a) występują magistrale wodociągowe,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej;
- 12) w terenie 7KDD:
- a) występują: magistrała ciepła, kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 13) w terenie 8KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 14) w terenach 9KDD i 10KDD:
- a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 15) w terenie 11KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 16) w terenie 12KDD:

- a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 53. Teren elementarny: 1KR – powierzchnia 0,204 ha

Teren elementarny: 2KR – powierzchnia 0,036 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

W terenie 1KR: maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 50 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR: minimum 12 m,
 - b) 2KR: minimum 14 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój:
 - a) 1KR: jezdnia,
 - b) 2KR: jezdnia, chodnik;
- 3) w terenie 1KR – obowiązuje połączenie z ciągiem pieszo-rowerowym w 2.1KP (w terenie 2ZN);
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 1KR:
 - a) występuje magistrała wodociągowa,
 - b) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 54. Teren elementarny 1KP – powierzchnia 0,023 ha

Teren elementarny 2KP – powierzchnia 0,038 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji pieszo-rowerowej – publicznie dostępny.

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

W terenie 2KP dopuszcza się zachowanie istniejącej nawierzchni z kostki brukowej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój:
 - a) 1KP – chodnik,
 - b) 2KP – droga dla pieszych i rowerów;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KP – minimum 3 m,
 - b) 2KP – minimum 5 m;

- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 2KP występują: magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy.

§ 55. Teren elementarny 1KOG – powierzchnia 0,375 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL lub 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 56. Teren elementarny 1KOP – powierzchnia 0,286 ha

Teren elementarny 2KOP – powierzchnia 0,288 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren parkingu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

- 1) 1KOP: 5%,
- 2) 2KOP: 10%.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu do obsługi parkingu, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² i maksymalnej wysokości zabudowy 5 m;
- 2) budynek kryty dachem stromym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1KOP z terenu 8KDD,
 - b) terenu 2KOP z terenów: 1KDL lub 4KDD;

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

§ 57. Teren elementarny 3KOP – powierzchnia 0,076 ha

Teren elementarny 4KOP – powierzchnia 0,308 ha

Teren elementarny 5KOP – powierzchnia 0,434 ha

Teren elementarny 6KOP – powierzchnia 0,153 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren parkingu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego:

- a) 3KOP: 5%,
- b) 4KOP, 5KOP, 6KOP: 20%;

- 2) w terenie 5KOP obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych:

- a) 4KOP: 50 m n.p.m.,
- b) 5KOP: 60 m n.p.m.;

- 2) w terenie 5KOP: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

- 3) w terenie 4KOP maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 13;

- 4) zagospodarowanie części terenu 4KOP przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 3KOP z terenów: 3KDZ lub 2KR,
- b) terenu 4KOP z terenu 1KR,
- c) terenu 5KOP z terenów: 3KDL lub 12KDD,
- d) terenu 6KOP z terenu 2KDD;

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

- 3) w terenie 3KOP występuje magistrała wodociągowa;

- 4) w terenie 4KOP:

- a) występuje magistrała wodociągowa,
- b) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;

- 5) w terenach 5KOP, 6KOP występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 58. Teren elementarny 1IE – powierzchnia 0,009 ha

Teren elementarny 2IE – powierzchnia 0,007 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) budynek kryty dachem stromym lub płaskim;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1IE z terenu 2KDD lub 1KDL poprzez teren 2MW,
 - b) terenu 2IE z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu 2IE znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 4

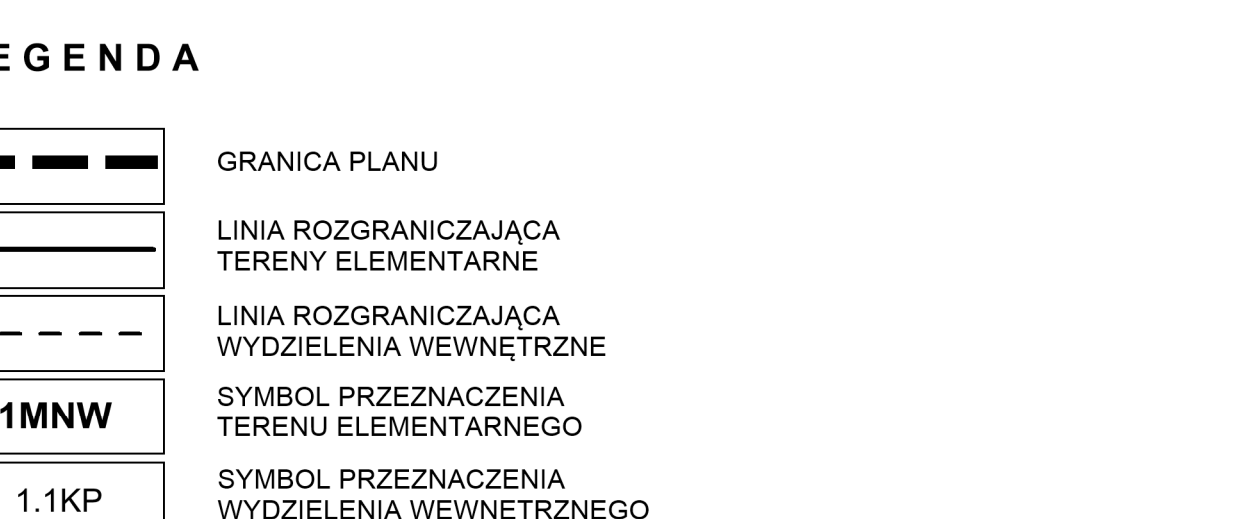
Ustalenia końcowe

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

§ 60. Na obszarze objętym planem traci moc w całości Uchwała Nr XLII/1051/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nad Rudzianką” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 5 z dnia 21 stycznia 2010 r. poz. 72).

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



HACZENA	
	OBWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZECZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTOWYCH USTĘPI W GŁÓWNEJ WIDOKU ZABYTOWYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTOWYCH CHRONIONY USTALENIEM PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKICH HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEologiczNEGO
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELEN MIEJSKIEJ
	SZPALE
	POMNIK PRZYRODY
	DOMINANTA PRZESTRZENNA
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	OBZASZ POD BUDOWNICTWO OCHRONNE NA WYPADKIE WPROWADZENIA STANU ZAGROZENIA BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA
	STOJAKA AWARYJNA
	ISTNIENIA NAPÓWNIOTRZNA GŁĘB ELEKTROENERGETYCZNA WYŚROGOK NAPIĘCIA WŁÓZ PASEK OCHRONY FUNKCJONALNEJ

Map of the area around the 'Wiosna' housing estate in Wrocław, showing various land use zones and infrastructure. The map includes labels for 'D.B.03', 'D.B.04', 'D.B.06', 'D.B.07', 'D.M.03', 'D.M.02', 'D.O.04', and 'D.O.05'. It also shows a road network, a railway line, and a green area labeled 'Zielona'.

LEGENDA	
	grubo obrabowane drzewo gęstozielone
	grubo obrabowane drzewo zielone
	ciężko obrabowane drzewo, ciemne
	ciężko obrabowane drzewo, jasne
	średnio obrabowane drzewo; parki i lasy
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza (niezależnie od koloru)
	teraz ciemniejsza (niezależnie od koloru)
	teraz ciemniejsza (niezależnie od koloru)
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza
	teraz ciemniejsza

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KP – budowa chodnika,
- b) 2KP – budowa chodnika,
- c) 1.1.KP – budowa chodnika,
- d) 2.1.KP – budowa chodnika,
- e) 7.2.KP – budowa chodnika,
- f) 2KDZ – budowa jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej,
- g) 3KDZ – budowa jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej,
- h) 3KDL – budowa jezdni, chodnika,
- i) 5KDL – budowa jezdni, chodnika,
- j) 1KDD – budowa jezdni, chodnika,
- k) 2KDD – budowa jezdni, chodnika,
- l) 3KDD – budowa jezdni, chodnika,
- m) 7KDD – budowa jezdni, chodnika,
- n) 8KDD – budowa jezdni, chodnika,
- o) 9KDD – budowa jezdni, chodnika,
- p) 10KDD – budowa jezdni, chodnika,
- q) 11KDD – budowa jezdni, chodnika,
- r) 12KDD – budowa jezdni, chodnika;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

- a) rozbudowę systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenach: 2KDZ, 3KDZ, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,
- b) rozbudowę systemu odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenie 3KDL.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 1 lutego 2024 r., wniesiono jedno pismo z uwagami.

§ 2. Uwaga wniesiona do projektu planu nieuwzględniona w całości:

Treść uwagi:

Wyłączenie zasad parcelacji działek w nowo tworzonej planie spowoduje większe zagęszczenie zainwestowania przez różne podmioty gospodarcze co uniemożliwi zwarte i poprawne kompozycyjne zespoły zabudowań, co za tym idzie obniżenie wartości działki nr 21 obręb 4151 Dąbie, stanowiącej własność spółki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zagęszczenie zainwestowania nie jest powodowane przez zmianę powierzchni działek budowlanych, lecz przez podwyższenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. W sporządzonym projekcie planu „Nad Rudzianką 2” powyższe wskaźniki pozostały jak w planie obowiązującym „Nad Rudzianką”.

Odstępuje się jednolicie w obszarze całego planu od ustalenia limitu powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej w celu bardziej racjonalnego zagospodarowania terenów niezabudowanych o dostatecznym uzbrojeniu. Odstąpienie od ustalenia minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej nie obniża wartości inwestycyjnej działki nr 21 obręb 4151, ponieważ wskazuje przedmiotową działkę jako samodzielną działkę budowlaną, bez konieczności dołączania innych działek w celu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XL/1087/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 106,6 ha, położony na obszarze osiedla Bukowe-Klęskowo w dzielnicy Prawobrzeże, w rejonie ul. Dąbskiej i ul. Chłopskiej, pomiędzy autostradą A6 i projektowaną trasą Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju. Plan obejmuje w północno-zachodniej części tereny zabudowy wielorodzinnej skupione wzdłuż ulic Swojskiej, Gwarnej i Nad Rudzianką, niewielki fragment zabudowy jednorodzinnej o cechach historycznej struktury przestrzennej wzdłuż ul. Chłopskiej oraz tereny niezabudowane w pozostałej, południowo-wschodniej części obszaru planu. Cały obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Szczecin-Dąbie.

Obszar planu jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nad Rudzianką” w Szczecinie (Uchwała Nr XLII/1051/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r.).

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) dostosowanie ustaleń do kierunków zagospodarowania i zabudowy wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) wykształcenie optymalnego układu drogowego wiążącego istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej, z możliwością uzupełnień, z przylegającymi niezabudowanymi gruntami w sąsiedztwie;
- 3) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów inwestycyjnych;
- 4) rozszerzenie ustaleń dla funkcji usługowej umożliwiających pozyskanie nowych miejsc pracy w rejonie ul. Chłopskiej;
- 5) ochrona obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych;
- 6) ochrona środowiska przyrodniczego i integracja ekologiczna, w tym zachowanie ciągłości przestrzenno-ekologicznej elementów Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona terenów zieleni w otoczeniu cieków Rudzianka, wykształcenie nowych terenów zieleni urządzonej;
- 7) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

Zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego przeznaczenia działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- kształtu dachów,

- nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy.

Tereny istniejącej zabudowy pozostawia się bez wprowadzania istotnych zmian. Na obszarach niezainwestowanych plan wyznacza tereny dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej. Z uwagi na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Szczecin-Dąbie nową zabudowę i zagospodarowania terenu dostosowuje się do przepisów z zakresu prawa lotniczego.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącym środowiskiem przyrodniczym i krajobrazem.

W około 50% obszar planu jest już zagospodarowany i zabudowany. Pierwsza zabudowa powstała wzdłuż ul. Chłopskiej i Dąbskiej. Następnie zaczęły się rozbudowywać osiedla wielorodzinne przy ulicach: Nad Rudzianką, Swojskiej, Romantycznej i Nastrojowej (Osiedle nad Rudzianką), gdzie obecnie trwają jeszcze prace budowlane, a także TBS Prawobrzeże przy ul. Gwarnej. Przy ul. Dąbskiej zlokalizowane są usługi oświaty i handlu, a przy ul. Smutnej niewielki nieczynny cmentarz ewangelicki. Pozostała część terenu aż do autostrady pokryta jest swobodnie rozrastającą się roślinnością, w tym zielenią wysoką, którą w miarę możliwości wkomponowano w zespoły planowanej zabudowy.

W granicach obszaru opracowania nie ma wartościowych zasobów fizjonomicznych krajobrazu. Do wyróżniających się elementów należy jedynie rzeźba terenu, dotyczy to przede wszystkim południowej jego części, w otoczeniu autostrady. W granicach dawnych gruntów rolnych ukształtowały się ekosystemy polne i łąkowe. Dysharmonijnym elementem krajobrazu na obszarze planu są linie wysokiego napięcia, przebiegające w dwóch kierunkach. Widoczne są niemal z każdego miejsca obszaru planu.

Pozytywne znaczenie dla krajobrazu całego obszaru planu będzie miało zachowanie zbiorników wodnych (Staw Kłęskowski, Smutny Staw, ciek Rudzianka) z roślinnością przywodną, zachowanie i ochrona istniejących terenów zadrzewionych (tereny elementarne o funkcji ZP), pojedynczych wartościowych drzew (np. pomnik przyrody), wprowadzenie na działkach budowlanych nowego zasobu zieleni w postaci szpalerów wzdłuż ulic, programu zieleni uzupełniającej i elementów błękitno-zielonej infrastruktury a także obowiązek realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zabiegi te częściowo zharmonizują krajobraz kulturowy z przyrodniczym. Przede wszystkim pozwolą wykształcić system błękitno-zielonej infrastruktury spójny z systemem ciągów pieszych osiedla.

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

Cały obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują zapisy Planu ochrony. Nie występują tutaj inne powierzchniowe formy ochrony przyrody. W granicach planu występują obiekty chronione – są to okazy cisów i dęb szypułkowy ustanowiony jako pomnik przyrody oraz awifauna i żaby zielone.

Obszar objęty planem charakteryzuje się niskim stopniem zróżnicowania siedlisk, w tym terenów zabudowanych, terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, wód oraz zadrzewień, jednak bioróżnorodność florystyczna jest niewielka. W żadnym miejscu obszaru opracowania nie stwierdzono występowania zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych. Zarówno w terenach zabudowanych jak i terenach nieurzadzonych występują zbliżone gatunki drzew i krzewów, a zbiorowiska roślinności zielonej różnicuje sposób użytkowania terenu i jego warunki gruntowo-wodne. Istniejące w granicach obszaru planu środowisko przyrodnicze nie ma decydującego wpływu dla utrzymywania różnorodności biologicznej żadnych ważnych przedstawicieli zwierząt.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń planu miejscowo wpłynie na bioróżnorodność obszaru, jego szatę roślinną i występujące tu zwierzęta.

W planie dostosowano intensywność zagospodarowania i funkcje terenu do istniejących uwarunkowań i otoczenia, przy czym około 19% obszaru objętego planem wskazuje się na cele zieleni (zieleni urządzonej i zieleni naturalnej). Jednym z działań mających wpłynąć na łagodzenie powstałych oddziaływań jest obowiązek utrzymania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w terenach inwestycyjnych oraz obowiązek realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w zieleni wysokiej i wprowadzenia nowych zasobów zieleni w terenach usług (wprowadzenie zieleni wysokiej na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej lub obowiązek wprowadzenia programu zieleni uzupełniającej).

Równolegle realizacja ustaleń planu dla tych terenów pozwoli na zachowanie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej i istniejących zasobów zieleni, w tym przede wszystkim istniejących drzew i roślinności towarzyszącej ciekowi Rudzianka i zbiornikom wodnym. Wzdłuż autostrady wyznaczono rozległe tereny zieleni urządzonej, w granicach których obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej. Wskazana zieleń będzie pełnić funkcje biocenotyczne oraz ochronne, poprzez pochłanianie zanieczyszczeń i ograniczanie oddziaływania hałasu.

Docelowo cały obszar planu posiadał będzie zbliżone zasoby przyrodnicze i charakteryzował się będzie występowaniem w przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z zielenią towarzyszącą.

W zapisach planistycznych utrzymano i zachowano występujące wody powierzchniowe. Ponadto bezpośrednio przylegające do nich tereny przeznaczono na funkcje zieleni urządzonej.

W planie miejscowym wprowadzono obowiązek błękitno-zielonej infrastruktury w wybranych terenach inwestycyjnych oraz nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Realizacja przytoczonych ustaleń pozwoli częściowo zatrzymać wodę w miejscu jej opadu – jest to zobowiązanie dla inwestorów do zastosowania rozwiązań, dzięki którym wody opadowe i roztopowe zostaną przynajmniej częściowo przywrócone do naturalnego obiegu lub wtórnie wykorzystane, zmniejszając tym samym pobór wód z innych źródeł.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Wypełnienie zapisów planistycznych będzie skutkowało ogólnymi zmianami w strukturze środowiska – częściową redukcją powierzchni biologicznie czynnej, zmianami: krajobrazowymi, mikroklimatycznymi, właściwości bioretencyjnych powierzchni ziemi, bioróżnorodności. Przekształcenia te będą związane z negatywnym oddziaływaniem na poszczególne składniki środowiska w skali lokalnej. Nie przewiduje się, żeby oddziaływania te miały wymiar degradujący stan środowiska w skali osiedla, dzielnicy lub miasta.

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

Część obszaru planu została objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, w tym obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty chronione ustaleniami planu. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony historycznych wartości oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej w zakresie przebudowy i rozbudowy.

W obszarze planu ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W obszarze planu nie zaszła potrzeba formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W planie dopuszczono niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W miejscach przewidzianych do zabudowy, wymagających określenia liczby miejsc do parkowania, zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej

liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Układ komunikacyjny umożliwia dojazd służb ratowniczych do zabudowy w przypadku zagrożenia pożarem.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

W zakresie ochrony przed hałasem na obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Dostosowano maksymalną wysokość zabudowy i całkowitą wysokość obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przeznaczenie terenu w nowym planie „Nad Rudzianką 2” stanowi na większości obszaru kontynuację dotychczasowej funkcji, co pozwala na stabilność inwestycyjną (m.in. w toczących się już procedurach budowlanych zainicjowanych w oparciu o obowiązujący plan miejscowy osiedla „Nad Rudzianką”) i decyduje o wysokich walorach ekonomicznych przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne, funkcjonalne, ekologiczne stwarzając możliwość wykształcenia samodzielnej struktury osiedlowej krótkich odległości. Plan umożliwi także uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w sposób nieobniżający standardów zamieszkiwania w już istniejącej zabudowie.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego, obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej w ulicach Dąbskiej, Chłopskiej, Nad Rudzianką; w perspektywie osiedle przylega do terenów rezerwacji pod szybki tramwaj;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 10 do 15 min);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – w ramach projektowanej budowy i przebudowy dróg w obszarze planu projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych;
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach niezainwestowanych z dostępem do infrastruktury technicznej.

2.7. Prawo własności

Na obszarze planu udziały własności są mieszane: Gmina Miasta Szczecin, własność prywatna, użytkowanie wieczyste, Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze planu:

- utrwała się obowiązujące oraz wprowadza nowe rezerwacje obszarów pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu,
- zlokalizowane są obiekty obrony cywilnej – dwa ukrycia wolnostojące, znajdujące się w sąsiedztwie ul. Dąbskiej 105/Gwarnej 16 oraz ul. Dąbskiej 105/Gwarnej 18,
- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania w jak największej mierze dobrostanu i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez m.in.:

- rozszerzenie ustaleń dla funkcji usługowej umożliwiających pozyskanie nowych miejsc pracy, wykształcenie osiedla samowystarczalnego i obniżając transportochłonność,
- możliwość uzupełnienia osiedlowych usług publicznych w zakresie zdrowia, edukacji, kultury, usług społecznych, kultu religijnego, sportu i rekreacji,
- ochronę historycznej struktury przestrzennej przy ul. Chłopskiej oraz obiektów historycznych, w tym istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta – nieczynny cmentarz ewangelicki przy ul. Smutnej,
- ochronę terenów zieleni w rejonie cieką Rudzianka i wprowadzenie nowych terenów zieleni urządzonej na kanwie naturalnie wykształconych skupisk zieleni wysokiej,
- utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,
- możliwość realizacji parkingów ogólnodostępnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
- ustalenie docelowego przebiegu linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej,
- realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

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

Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią istniejące ulice: zbiorcze (ul. Dąbska, ul. Chłopska, ul. Nad Rudzianką), lokalne (ul. Chłopska, ul. Gwarna, ul. Swojska) i dojazdowe (ul. Romantyczna, ul. Nastrojowa), a także projektowane ulice nowe, w tym zbiorcze (ul. Nowy Zjazd, przedłużenie ul. Nad Rudzianką), lokalne (przedłużenie ul. Gwarnej i ul. Swojskiej) oraz ulice dojazdowe i drogi wewnętrzne. Określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych).

Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

W obszarze planu obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii. Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

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, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie, następnie wyłożony do publicznego wglądu i po przeprowadzeniu pełnej procedury zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przekazany na sesję Rady Miasta Szczecin.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Projekt planu sporządza wyspecjalizowana jednostka – Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

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 odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu uczestniczą rady osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz stanu istniejącego. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do 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.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne.

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

Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierię, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: zbiorcze (ul. Dąbska, ul. Chłopska, ul. Nad Rudzianką), lokalne (ul. Chłopska, ul. Gwarna, ul. Swojska) i dojazdowe (ul. Romantyczna, ul. Nastrojowa), a także projektowane ulice nowe, w tym zbiorcze (ul. Nowy Zjazd, przedłużenie ul. Nad Rudzianką), lokalne (przedłużenie ul. Gwarnej i ul. Swojskiej) oraz ulice dojazdowe i drogi wewnętrzne. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy, w skład którego wchodzi: ul. Dąbska i ul. Chłopska, zapewniające dojazd do terenów inwestycyjnych oraz wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (dostęp do transportu publicznego jest zapewniony poprzez dogodny przemieszczanie się istniejącymi ulicami do przystanków autobusowych przy ulicach Dąbskiej, Chłopskiej, Nad Rudzianką). Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze sporządzanego planu „Nad Rudzianką 2” obowiązuje plan miejscowy osiedla „Nad Rudzianką”, przy uchwaleniu którego przeanalizowany został jego wpływ na finanse publiczne. Ponowne oszacowanie kosztów realizacji tych zadań prowadziłoby do dublowania oszacowań.

Stwierdza się, że nie występują nowe pozycje kosztów, a zmniejszenie powierzchni infrastruktury komunikacyjnej oraz długości sieci infrastruktury inżynierskiej zmniejszy nakłady z budżetu gminy. Zmiany są korzystne z punktu widzenia budżetu miasta.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

7. Podsumowanie

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