

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bukowo – Górna” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/941/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Górna” 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 „Bukowo – Górna” w Szczecinie na obszarze osiedla Bukowo zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 117,04 ha, ograniczony ul. Bogumińską, doliną strumienia Grzęziniec, ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, ul. Ogrodniczą, ul. Szosa Polska i ul. Pokoju.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Górna” w Szczecinie w skali 1:2000 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 zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.  
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 7) L – teren lasu;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDG – teren drogi głównej,
  - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - c) KDL – teren drogi lokalnej,
  - d) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) IOP – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
  - b) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1WS, 1.2WS, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.1MN, 16.1KR, 16.2KR, 16.3MN, 16.4MN, 17.1KR, 17.2KR, 2.1WS, 19.1WS, 19.2WS, 19.3L, 3.1WS, 4.1WS, 5.1WS, 10.1ZP, 28.1L, 28.2ZP, 28.3MN, 28.4KR.

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. 1 Użyte w planie określenia oznaczają:

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

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

- 4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 5) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 6) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;
- 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, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 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) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów, zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **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, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych;
- 18) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność 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) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

## **Rozdział 2.**

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

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

Zakazuje się lokalizacji:

- a) usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) na części obszaru planu ustala się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) część obszaru planu, oznaczona na rysunku, położona jest w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, w którym obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i krajobrazowych, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 3) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) i „Grądy subatlantyckie” (kod siedliska 9160), oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w obszarze planu występują chronione gatunki zwierząt, oznaczone na rysunku planu; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,
  - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 6) na terenach zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie 12 cm na wysokości 100 cm;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN (za wyjątkiem wydzieleni: 16.1KR, 16.2KR), 17MN (za wyjątkiem wydzieleni: 17.1KR, 17.2KR), 18MN, 19MN (za wyjątkiem wydzieleni: 19.1WS, 19.2WS, 19.3L), 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN (za wyjątkiem wydzieleni: 28.1L, 28.2ZP, 28.4KR), 29MN, 30MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 3U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w przypadku braku realizacji w terenie elementarnym 3U zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej, nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

- 10) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 12) w granicach planu występuje obszar do rekultywacji, oznaczony na rysunku planu; rekultywację terenu przeprowadza się zgodnie z kierunkami i zasadami określonymi w odrębnej decyzji administracyjnej;
- 13) na obszarze występowania osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 14) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

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

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
  - a) ochronie podlegają:
    - kompozycja zespołu zabudowy osiedla z zabudową jednorodzinną,
    - relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy i jej parametry,
    - istniejąca kamienna nawierzchnia ulicy Okólnej,
  - b) obowiązuje utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy i nawiązanie nowej zabudowy do kompozycji i skali istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwukondygnacyjnej z drugą kondygnacją w dachu stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachu minimum 35°,
  - c) zakazuje się podwyższania wysokości okapów dachów stromych, za wyjątkiem wyrównania różnicy wysokości okapu dachu od strony ulicy przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 3) dla obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków – willi przy ul. Górnej 7 (nr w rejestrze zabytków 1129), oznaczonego na rysunku planu, ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 4) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
  - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
  - b) rozwiązania dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,

- c) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 5) dopuszcza się:
- utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem;
  - przeznaczenie, 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;
- 6) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN dopuszcza się budynki gospodarcze lub garażowe w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - zielen wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) niezależnie od ustaleń planu, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:
- maksymalną wysokość zabudowy: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - dachy płaskie lub dachy strome,
  - zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 10) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem reklam dopuszczonych w pkt 11 i w ustaleniach szczegółowych;
- 11) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m<sup>2</sup>, przy czym zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;
- 12) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 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   | Sklepy                           | 1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży                                  | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży                                                      | 1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży                    |

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                |                                                         |                                                                                          |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 3                                                                                                                                                                           | Restauracje, kawiarnie, inne<br>(z wyłączeniem barów<br>mlecznych i jadalni<br>charytatywnych) | 1 mp/5<br>miejsc<br>konsumpcyjnych                      | 1 mp/100<br>miejsc<br>konsumpcyjnych                                                     | 1 mp/20 miejsc<br>konsumpcyjnych                        |
| 4                                                                                                                                                                           | Biura, urzędy, banki                                                                           | 1 mp/50 m <sup>2</sup><br>pow. użytkowej*               | 1 mp/2000 m <sup>2</sup><br>pow. użytkowej*                                              | 1 mp/200 m <sup>2</sup><br>pow. użytkowej*              |
| 5                                                                                                                                                                           | Przychodnie                                                                                    | 2 mp/1<br>gabinet                                       | 1 mp/5<br>gabinetów                                                                      | 1 mp/5<br>gabinetów                                     |
| 6                                                                                                                                                                           | Domy kultury                                                                                   | 1 mp/25<br>osób<br>korzystających<br>jednocześnie       | 1 mp/100<br>osób<br>korzystających<br>jednocześnie, lecz<br>nie mniej niż 2<br>mp/obiekt | 1 mp/100 m <sup>2</sup><br>pow. całkowitej              |
| 7                                                                                                                                                                           | Przedszkola, miejsca<br>dziennego pobytu dzieci                                                | 2 mp/25<br>dzieci, lecz nie<br>mniej niż<br>1 mp/obiekt | 1 mp/obiekt                                                                              | 2 mp/25<br>dzieci, lecz nie<br>mniej niż 1<br>mp/obiekt |
| 8                                                                                                                                                                           | Szkoły podstawowe, szkoły<br>ponadpodstawowe                                                   | 1 mp/1<br>salę dydaktyczną                              | 1 mp/szkołę                                                                              | 2 mp/1<br>salę dydaktyczną                              |
| 9                                                                                                                                                                           | Placówki opiekuńczo-<br>wychowawcze                                                            | 1 mp/5<br>zatrudnionych**                               | 0                                                                                        | 0                                                       |
| 10                                                                                                                                                                          | Biblioteki                                                                                     | 1 mp/20<br>korzystających<br>jednocześnie               | 1 mp/50<br>korzystających<br>jednocześnie, lecz<br>nie mniej niż 1<br>mp/obiekt          | 1 mp/100 m <sup>2</sup><br>pow. całkowitej              |
| 11                                                                                                                                                                          | Szpitala, kliniki                                                                              | 2 mp/5<br>łóżek                                         | 1 mp/50<br>łóżek                                                                         | 1 mp/50<br>łóżek                                        |
| 12                                                                                                                                                                          | Obiekty sportu i rekreacji (np.<br>siłownie, fitness, itp.)                                    | 1 mp/5<br>osób<br>korzystających<br>jednocześnie        | 1 mp/50<br>osób<br>korzystających<br>jednocześnie                                        | 1 mp/10<br>osób<br>korzystających<br>jednocześnie       |
| 13                                                                                                                                                                          | Ogrody działkowe                                                                               | 1 mp/3<br>działki                                       | 1 mp/zespół<br>ogrodów<br>działkowych                                                    | 0                                                       |
| 14                                                                                                                                                                          | Salę konferencyjne                                                                             | 1 mp/10<br>miejsc<br>konferencyjnych                    | 1 mp/100<br>miejsc<br>konferencyjnych                                                    | 1 mp/100<br>miejsc<br>konferencyjnych                   |
| 15                                                                                                                                                                          | Usługi pozostałe                                                                               | 1 mp/100 m <sup>2</sup><br>pow. użytkowej*              | 1 mp/500 m <sup>2</sup><br>pow. użytkowej*                                               | 1 mp/500 m <sup>2</sup><br>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) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,

- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i ZN oraz w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
  - d) zagospodarowania tymczasowego w granicach użytków „dr” niestanowiących terenów elementarnych przeznaczonych na cele komunikacji,
  - e) innych rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Szosa Polska, Pokoju, Bogumińska (poza obszarem planu);
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, 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 elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 5) przebiegi ciągów pieszych oznaczonych 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 i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 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 i infrastruktury technicznej), 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 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) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub rowów wodnych;
- 7) dla cieków Grzęziniec:
  - a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków,
  - b) dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków,
  - d) zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków z zastrzeżeniem lit. b,
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej 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) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
  - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 1US-ZP, wyłącznie 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) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;

- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

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

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

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 5,36 ha)**

**Teren elementarny 2MN (powierzchnia ok. 0,43 ha)**

**Teren elementarny 16MN (powierzchnia ok. 3,18 ha)**

**Teren elementarny 18MN (powierzchnia ok. 0,40 ha)**

**Teren elementarny 19MN (powierzchnia ok. 2,33 ha)**

**Teren elementarny 20MN (powierzchnia ok. 1,37 ha)**

**Teren elementarny 28MN (powierzchnia ok. 2,75 ha)**

**Teren elementarny 29MN (powierzchnia ok. 7,23 ha)**

**Teren elementarny 30MN (powierzchnia ok. 2,21 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) w terenie elementarnym:
  - a) 1MN w wydzieleniu 1.1MN dopuszcza się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą,
  - b) 16MN w wydzieleniach 16.3MN i 16.4MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 3) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 19.1WS i 19.2WS w terenie elementarnym 19MN: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 19.3L w terenie elementarnym 19MN i 28.1L w terenie elementarnym 28MN: teren lasu;
- 5) przeznaczenie wydziału wewnętrznego 28.2ZP w terenie elementarnym 28MN: teren zieleni urządzonej;
- 6) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 16.1KR i 16.2KR w terenie elementarnym 16MN: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydziałów wewnętrznych:
  - a) 100% w wydzieleniach 19.1WS, 19.2WS w terenie elementarnym 19MN,
  - b) 90% w wydzieleniu wewnętrznym 19.3L w terenie elementarnym 19MN i w wydzieleniu wewnętrznym 28.1L w terenie elementarnym 28MN,

- c) 80% w wydzielaniu 28.2ZP w terenie elementarnym 28MN;
- 3) w terenie 28MN, dla działek 32/7 i 32/8, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenów elementarnych 28MN i 1ZN obowiązuje:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
  - b) zagospodarowanie zielenią,
  - c) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%, dopuszcza się pomniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie 19MN do 85%;
- 5) dla wydzieleni wewnętrznych 19.1WS i 19.2WS w terenie elementarnym 19MN obowiązuje:
  - a) zakaz pomniejszania powierzchni zbiorników wodnych,
  - b) brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie;
- 6) dla wydzielania wewnętrznego 28.2ZP w terenie elementarnym 28MN obowiązuje:
  - a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego,
  - b) zakaz pomniejszania powierzchni zbiornika,
  - c) zieleń wysoka.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 15% w terenach: 1MN, 2MN, 19MN, 28MN, 29MN, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - b) 25% w terenach: 16MN, 18MN, 20MN, 30MN,
  - c) w wydzielaniu wewnętrznym 1.1MN w terenie elementarnym 1MN: 30%,
  - d) w wydzielaniu 28.3MN w terenie elementarnym 28MN: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 10 m, 2 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w wydzielaniu wewnętrznym 1.1MN w terenie elementarnym 1MN: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w dachu stromym;
- 3) budynki kryte dachami:
  - a) stromymi w terenach: 1MN, 2MN, 19MN, 20MN, 30MN z zastrzeżeniem pkt 12,
  - b) stromymi lub płaskimi w terenach: 16MN, 18MN, 28MN, 29MN;
- 4) dla budynków mieszkalnych krytych dachami stromymi:
  - a) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarn w połaci dachu, nieprzekraczającej 40% długości elewacji od strony ulicy,
  - b) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do lica elewacji od strony ulicy;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej w terenie 16MN obowiązuje:
  - a) jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla segmentów tej samej zabudowy szeregowej,
  - b) jednakowa wysokość okapu dachu od strony ulicy dla segmentów tej samej zabudowy szeregowej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 9) w granicach wydzieleni wewnętrznych 16.3MN i 16.4MN w terenie 16MN dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) w granicach wydzielenia wewnętrznego 19.3L w terenie elementarnym 19MN i wydzielenia wewnętrznego 28.1L w terenie elementarnym 28MN wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 11) dla wydzieleni wewnętrznych 16.1KR i 16.2KR w terenie elementarnym 16MN ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 12) część terenu 20MN obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 13) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla terenów elementarnych 1MN, 2MN, 19MN, 28MN, 29MN: 0,3,
  - b) dla terenów elementarnych 16MN, 18MN, 20MN, 30MN: 0,5,
  - c) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1MN w terenie elementarnym 1MN: 0,9,
  - d) dla wydzielenia wewnętrznego 28.3MN w terenie elementarnym 28MN: 0,4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MN z terenów: 1KDL lub 6KDD,
  - b) terenu 2MN z terenów: 1KDL, 1KDD lub 6KDD,
  - c) terenu 16MN z terenów: 1KDL, 3KDD, 4KDD lub z ul. Szosa Polska poza obszarem planu,
  - d) terenu 18MN z terenów: 4KDD, 2KR lub z ul. Szosa Polska poza obszarem planu,
  - e) terenu 19MN z terenów: 5KDD lub 6KDD,
  - f) terenu 20MN z terenów: 5KDD, 12KDD lub z ul. Szosa Polska, z ul. Pokoju poza obszarem planu,
  - g) terenów: 28MN, 29MN, 30MN z terenu 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 6. Teren elementarny 3MN (powierzchnia ok. 0,96 ha)**

**Teren elementarny 4MN (powierzchnia ok. 1,07 ha)**

**Teren elementarny 17MN (powierzchnia ok. 3,04 ha)**

**Teren elementarny 21MN (powierzchnia ok. 1,18 ha)**

**Teren elementarny 22MN (powierzchnia ok. 1,49 ha)**

**Teren elementarny 23MN (powierzchnia ok. 3,20 ha)**

**Teren elementarny 24MN (powierzchnia ok. 2,22 ha)**

**Teren elementarny 25MN (powierzchnia ok. 0,71 ha)**

**Teren elementarny 26MN (powierzchnia ok. 0,99 ha)**

**Teren elementarny 27MN (powierzchnia ok. 1,69 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych: 17.1KR, 17.2KR w terenie elementarnym 17MN: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) na działce 39/1 obr. 3039 w terenie elementarnym 17MN dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) 50% dla działek w Systemie Zieleni Miejskiej,
  - b) 40% dla działek poza Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 25% w terenach 3MN, 4MN, 17MN, 21MN, 24MN,
  - b) 30% w terenach 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 5) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) dla budynków mieszkalnych:
  - a) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarn w połaci dachu, nieprzekraczającej 40% długości elewacji od strony ulicy,
  - b) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do elewacji od strony ulicy;
- 8) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej:
  - a) jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla połówek tej samej zabudowy bliźniaczej,
  - b) jednakowa wysokość okapu dachu od strony ulicy dla połówek tej samej zabudowy bliźniaczej;
- 9) tereny 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i część terenu 17MN obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla terenów elementarnych 3MN, 4MN, 17MN, 21MN, 24MN: 0,5,
  - b) dla terenów elementarnych 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN: 0,6.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 3MN z terenów: 1KDL, 1KDD, 2KDD lub 6KDD,
  - b) terenu 4MN z terenów: 1KDL, 2KDD lub 6KDD,

- c) terenu 17MN z terenów: 4KDD, 5KDD, 6KDD, 2KR lub z ul. Szosa Polska poza obszarem planu,
  - d) terenu 21MN z terenów: 7KDD, 8KDD, 10KDD lub z ul. Pokoju poza obszarem planu,
  - e) terenu 22MN z terenów: 7KDD, 8KDD lub 10KDD,
  - f) terenu 23MN z terenów: 8KDD, 9KDD lub 10KDD,
  - g) terenu 24MN z terenów: 10KDD, 3KR lub z ul. Pokoju poza obszarem planu,
  - h) terenu 25MN z terenów: 10KDD, 11KDD lub 3KR,
  - i) terenu 26MN z terenów: 10KDD, 11KDD lub 4KR,
  - j) terenu 27MN z terenów: 6KDD, 10KDD, 13KDD lub 4KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 3MN występuje studnia awaryjna.

**§ 7. Teren elementarny 5MN (powierzchnia ok. 0,48 ha)**

**Teren elementarny 6MN (powierzchnia ok. 1,07 ha)**

**Teren elementarny 7MN (powierzchnia ok. 1,11 ha)**

**Teren elementarny 8MN (powierzchnia ok. 0,91 ha)**

**Teren elementarny 9MN (powierzchnia ok. 0,41 ha)**

**Teren elementarny 10MN (powierzchnia ok. 0,76 ha)**

**Teren elementarny 11MN (powierzchnia ok. 0,44 ha)**

**Teren elementarny 12MN (powierzchnia ok. 0,66 ha)**

**Teren elementarny 13MN (powierzchnia ok. 0,58 ha)**

**Teren elementarny 14MN (powierzchnia ok. 0,56 ha)**

**Teren elementarny 15MN (powierzchnia ok. 0,65 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenie elementarnym 15MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej dla terenów elementarnych:
  - a) 35% w terenach 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN,
  - b) 50% w terenie 12MN, 13MN, 14MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;

6) dla budynków mieszkalnych:

- a) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarn w połaci dachu, nieprzekraczającej 40% długości elewacji segmentu od strony ulicy,
- b) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do elewacji od strony ulicy;

7) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej obowiązuje:

- a) jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla segmentów tej samej zabudowy szeregowej i połówek tej samej zabudowy bliźniaczej,
- b) jednakowa wysokość okapu dachu od strony ulicy dla segmentów tej samej zabudowy szeregowej i połówek tej samej zabudowy bliźniaczej;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;

9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) dla terenów elementarnych 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN: 0,7,
- b) dla terenów elementarnych 12MN, 13MN, 14MN: 1,0.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 5MN, z terenu: 5KR,
- b) terenu 6MN z terenów: 5KR lub 6KR,
- c) terenu 7MN z terenów: 6KR lub 7KR,
- d) terenu 8MN z terenów: 7KR lub 8KR,
- e) terenu 9MN z terenów: 8KR lub 9KR,
- f) terenu 10MN z terenów: 9KR lub 10KR,
- g) terenu 11MN z terenu: 10KR,
- h) terenu 12MN z terenów: 6KDD lub 11KR,
- i) terenów 13MN i 14MN z terenów: 11KR lub 12KR,
- j) terenu 15MN z terenów: 3KDD lub 6KDD;

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

3) w terenie 12MN występuje kolektor deszczowy.

#### **§ 8. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 7,12 ha)**

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

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) wybiegu dla psów;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie wzdłuż terenu 6KDD;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

#### **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 kolektor deszczowy.

#### **§ 9. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,94 ha)**

**Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,19 ha)**

**Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 1,32 ha)**

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

- 1) teren usług;
- 2) w terenie 2U dopuszcza się lokalizację nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
  - a) 50% dla terenu elementarnego 3U,
  - b) 30% dla terenów elementarnych 1U i 2U;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 40% dla terenu elementarnego 1U,
  - b) 20% dla terenu elementarnego 2U,
  - c) 30% dla terenu elementarnego 3U;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 11 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) 25 m dla budynku sakralnego w terenie 1U,
  - c) 15 m, w terenie 3U;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Pokoju 48 – do zachowania;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla terenu elementarnego 1U: 0,8,
  - b) dla terenu elementarnego 2U: 0,4,
  - c) dla terenu elementarnego 3U: 1,2;
- 9) część terenu 3U obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1U z terenów: 1KDL, 3KDD, 6KDD lub 11KR,
  - b) terenu 2U z terenu 1KDL lub z ul. Szosa Polska poza obszarem planu,
  - c) terenu 3U z terenu 12KDD lub z ul. Pokoju poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 10. Teren elementarny IIOP (powierzchnia ok. 0,06 ha)**

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

Teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób nieorganizowany.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczba miejsc postojowych - minimum 1.

#### **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.

### **§ 11. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,31 ha)**

**Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,54 ha)**

**Teren elementarny 3ZP (powierzchnia ok. 1,75 ha)**

**Teren elementarny 4ZP (powierzchnia ok. 0,23 ha)**

**Teren elementarny 5ZP (powierzchnia ok. 2,05 ha)**

**Teren elementarny 6ZP** (powierzchnia ok. 0,18 ha)

**Teren elementarny 7ZP** (powierzchnia ok. 0,54 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 1.1WS w terenie elementarnym 1ZP, 2.1WS w terenie elementarnym 2ZP, 3.1WS w terenie elementarnym 3ZP, 4.1WS w terenie elementarnym 4ZP i 5.1WS w terenie elementarnym 5ZP: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
  - a) 70% w terenie 1ZP,
  - b) 90% w terenach 2ZP, 4ZP,
  - c) 80% w terenach 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP;
- 2) w terenach 3ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP obowiązuje zielenń wysoka;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1WS obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie;
- 4) dla wydzieleń wewnętrznych 2.1WS w terenie elementarnym 2ZP, 3.1WS w terenie elementarnym 3ZP, 4.1WS w terenie elementarnym 4ZP i 5.1WS w terenie elementarnym 5ZP obowiązuje:
  - a) zakaz pomniejszania powierzchni zbiorników wodnych,
  - b) brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego, ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) w terenach 1ZP, 5ZP i 7ZP obowiązuje realizacja ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w terenach 3ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) w terenach 3ZP, 5ZP i 7ZP dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw,
  - c) wybiegów dla psów.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1ZP z terenów: 1KDL lub 6KDD,
  - b) terenu 2ZP z terenu 6KDD,
  - c) terenu 3ZP z terenów: 6KDD, 7KDD lub 12KDD,
  - d) terenu 4ZP z terenu 12KDD,
  - e) terenu 5ZP z terenu 7KDD lub z ul. Pokoju poza obszarem planu,
  - f) terenu 6ZP z ul. Pokoju poza obszarem planu,
  - g) terenu 7ZP z terenów: 1KDL, 14KDD lub 1KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1ZP występuje kolektor deszczowy i przepompownia ścieków sanitarnych.

#### **§ 12. Teren elementarny 1ZN (powierzchnia ok. 22,52 ha)**

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

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.1WS i 1.2WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych, ciek Grzęziniec;
- 3) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L: teren lasu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) dla cieku Grzęziniec obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) poza obszarem użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec” dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 3) w granicach wydziałów wewnętrznych: 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 4) ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;
- 5) zakaz powiększania terenów ogrodów działkowych graniczących z terenem zieleni naturalnej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDD, 13KDD lub z poza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują kolektory deszczowe i przepompownia ścieków sanitarnych;

#### **§ 13. Teren elementarny 1ZD (powierzchnia ok. 2,54 ha)**

**Teren elementarny 2ZD (powierzchnia ok. 0,54 ha)**

**Teren elementarny 3ZD (powierzchnia ok. 15,98 ha)**

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

Teren ogrodów działkowych.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację w granicach działki ogrodniczej 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
  - b) urządzenia rekreacji,
  - c) place zabaw,

- d) boiska sportowe,
  - e) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- 2) poza obszarami osuwisk dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
- a) o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) o wysokości do 7,5 m,
  - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów: 1ZD, 2ZD z terenu 12KDD,
  - b) terenu 3ZD z terenów: 11KDD, 3KR, 4KR lub z ul. Bogumińskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 14. Teren elementarny 1KDG (ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, powierzchnia ok. 0,10 ha)**

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

Teren drogi głównej (poszerzenie pasa drogowego drogi głównej).

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

- 1) w granicach użytku ekologicznego obowiązuje realizacja przejścia dla zwierząt, na przykład w formie przepustów ekologicznych celem zachowania ciągłości przestrzennej i powiązań ekologicznych pomiędzy terenami cennymi przyrodniczo położonymi po obu stronach drogi;
- 2) przejście, o którym mowa w pkt 1 realizuje się wraz z systemem zabezpieczeń przed wchodzeniem zwierząt na drogę.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 19,2 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdni, chodnik, ścieżka rowerowa lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje kolektor deszczowy.

#### **§ 15. Teren elementarny 1KDZ (ul. Bogumińska, powierzchnia ok. 0,10 ha)**

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

Teren drogi zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej).

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 9,7 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdni, chodnik, ścieżka rowerowa lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 16. Teren elementarny 1KDL (ul. Ogrodnicza, powierzchnia ok. 2,75 ha)**

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

Teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 8,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe i sanitarny.

### **§ 17. Teren elementarny 2KDL (ul. Pokoju, powierzchnia ok. 0,001 ha)**

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

Teren drogi lokalnej (poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej).

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 5,9 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdnia, chodnik lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 18. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,18 ha)**

**Teren elementarny 2KDD** (ul. Do Dworu, powierzchnia ok. 0,09 ha)

**Teren elementarny 3KDD** (ul. Górna, powierzchnia ok. 0,34 ha)

**Teren elementarny 4KDD** (część ul. Galla Anonima, powierzchnia ok. 0,34 ha)

**Teren elementarny 5KDD** (ul. Na Wzgórzu, powierzchnia ok. 0,33 ha)

**Teren elementarny 6KDD** (ul. Górna, powierzchnia ok. 1,88 ha)

**Teren elementarny 7KDD** (ul. Szczęśliwa, powierzchnia ok. 0,41 ha)

**Teren elementarny 8KDD** (ul. Poprzeczna, powierzchnia ok. 0,32 ha)

**Teren elementarny 9KDD** (ul. Dobra, powierzchnia ok. 0,33 ha)

**Teren elementarny 10KDD** (ul. Okólna, powierzchnia ok. 1,37 ha)

**Teren elementarny 11KDD** (ul. Morawska, powierzchnia ok. 0,17 ha)

**Teren elementarny 12KDD** (powierzchnia ok. 0,17 ha)

**Teren elementarny 13KDD** (ul. Górna, powierzchnia ok. 0,15 ha)

**Teren elementarny 14KDD** (powierzchnia ok. 0,08 ha)

**Teren elementarny 15KDD** (ul. Baśniowa, powierzchnia ok. 0,02 ha)

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

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 10.1ZP w terenie elementarnym 10KDD: teren zieleni urządzonej.

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

Dla wydzielenia wewnętrznego 10.1ZP w terenie elementarnym 10KDD obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- b) program zieleni uzupełniającej,
- c) błękitno-zielona infrastruktura.

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

W wydzieleniu wewnętrznym 10.1ZP w terenie elementarnym 10KDD dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego:

- a) urządzeń sportu i rekreacji,
- b) placów zabaw.

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

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – minimum 10,4 m,
- b) 2KDD – minimum 5 m,
- c) 3KDD – minimum 14,8 m,
- d) 4KDD – minimum 11 m,
- e) 5KDD – minimum 11,8 m,
- f) 6KDD – minimum 6,7 m,
- g) 7KDD – minimum 9,4 m,
- h) 8KDD – minimum 9,3 m,
- i) 9KDD – minimum 11,7 m,
- j) 10KDD – minimum 9,2 m,
- k) 11KDD – minimum 9,9 m,
- l) 12KDD – minimum 9,1 m,
- m) 13KDD – minimum 9,8 m,
- n) 14KDD – minimum 9 m,
- o) 15KDD – minimum 13,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w terenach: 2KDD, 6KDD, 14KDD, 15KDD ustala się minimalny przekrój: jezdnia;

4) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

5) w terenie elementarnym 6KDD ustala się miejsca postojowe, wzdłuż terenu 1US-ZP;

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

7) w terenie 1KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

8) w terenie 4KDD ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej;

9) w terenie 6KDD:

- a) występuje kolektor deszczowy i przepompownia ścieków sanitarnych,
- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

10) w terenach 9KDD i 14KDD ustala się realizację kanalizacji deszczowej;

11) w terenie 10KDD występuje kolektor deszczowy i studnia awaryjna;

12) w terenie 12KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

13) w terenie 13KDD występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

**§ 19. Teren elementarny 1KR** (powierzchnia ok. 0,01 ha)

**Teren elementarny 2KR** (ul. Galla Anonima, powierzchnia ok. 0,11 ha)

**Teren elementarny 3KR** (powierzchnia ok. 0,08 ha)

**Teren elementarny 4KR** (powierzchnia ok. 0,04 ha)

**Teren elementarny 5KR** (ul. Kubusia Puchatka, powierzchnia ok. 0,12 ha)

**Teren elementarny 6KR** (ul. Jasia i Małgosi, powierzchnia ok. 0,13 ha)

**Teren elementarny 7KR** (ul. Piotrusia Pana, powierzchnia ok. 0,14 ha)

**Teren elementarny 8KR** (ul. Małego Księcia, powierzchnia ok. 0,10 ha)

**Teren elementarny 9KR** (ul. Krokusowa, powierzchnia ok. 0,10 ha)

**Teren elementarny 10KR** (ul. Dzwonkowa, powierzchnia ok. 0,10 ha)

**Teren elementarny 11KR** (ul. Narcyzowa, ul. Kameliowa, powierzchnia ok. 0,38 ha)

**Teren elementarny 12KR** (ul. Bratkowa, powierzchnia ok. 0,08 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KR – minimum 4,2 m,

b) 2KR – minimum 5,9 m,

c) 3KR – minimum 9,1 m,

d) 4KR – minimum 5,9 m

e) 5KR – minimum 7,5 m,

f) 6KR – minimum 7,6 m,

g) 7KR – minimum 7,5 m,

h) 8KR – minimum 7,3 m,

i) 9KR – minimum 5 m,

j) 10KR – minimum 5 m,

k) 11KR – minimum 7 m,

l) 12KR – minimum 7 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;

3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

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

**§ 20. Teren elementarny 1KP** (powierzchnia ok. 0,07 ha)

**Teren elementarny 2KP** (powierzchnia ok. 0,07 ha)

**Teren elementarny 3KP** (powierzchnia ok. 0,05 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

**2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: droga dla pieszych i rowerów z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenie 2KP ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KP – minimum 5 m,
  - b) 2KP – minimum 4 m,
  - c) 3KP – minimum 5 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 21. Teren elementarny 1IE** (powierzchnia ok. 0,02 ha)

**Teren elementarny 2IE** (powierzchnia ok. 0,01 ha)

**Teren elementarny 3IE** (powierzchnia ok. 0,01 ha)

**Teren elementarny 4IE** (powierzchnia ok. 0,02 ha)

**Teren elementarny 5IE** (powierzchnia ok. 0,01 ha)

**Teren elementarny 6IE** (powierzchnia ok. 0,01 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren elektroenergetyki.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1IE z terenu 3KR,
  - b) terenu 2IE z terenów: 6KDD lub 13KDD,
  - c) terenów: 3IE, 6IE z terenu 6KDD,
  - d) terenu 4IE z terenu 3KDD,
  - e) terenu 5IE z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

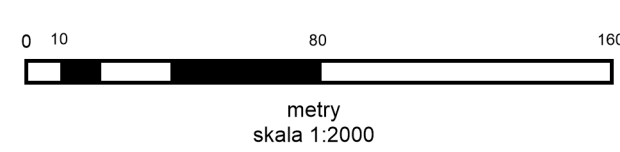
**§ 22.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 23.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 roku w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. U. W. Sz. Nr 8 poz. 56 z dnia 14.04.1998 r.), w części dotyczącej zmiany P.01.

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

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bukowo – Górna” w Szczecinie



LEGENDA

|                                       |                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                       | GRANICA PLANU                                           |
|                                       | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE                |
|                                       | LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE            |
|                                       | OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO                         |
|                                       | OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO                     |
| <b>SYMBOLY PRZEPISZCZENIA TERENÓW</b> |                                                         |
|                                       | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ             |
|                                       | TEREN USŁUG                                             |
|                                       | TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|                                       | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                                |
|                                       | TEREN ZIELENI NATURALNEJ                                |
|                                       | TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH                               |
|                                       | TEREN LASU                                              |
|                                       | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH                 |
|                                       | TEREN DROGI GŁÓWNEJ                                     |
|                                       | TEREN DROGI ZBIORCZEJ                                   |
|                                       | TEREN DROGI LOKALNEJ                                    |
|                                       | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ                                  |
|                                       | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ                  |
|                                       | TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ                      |
|                                       | TEREN PUNKTU SELEKTYWNEGO ZBIERANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH |
|                                       | TEREN ELEKTROENERGETYKI                                 |

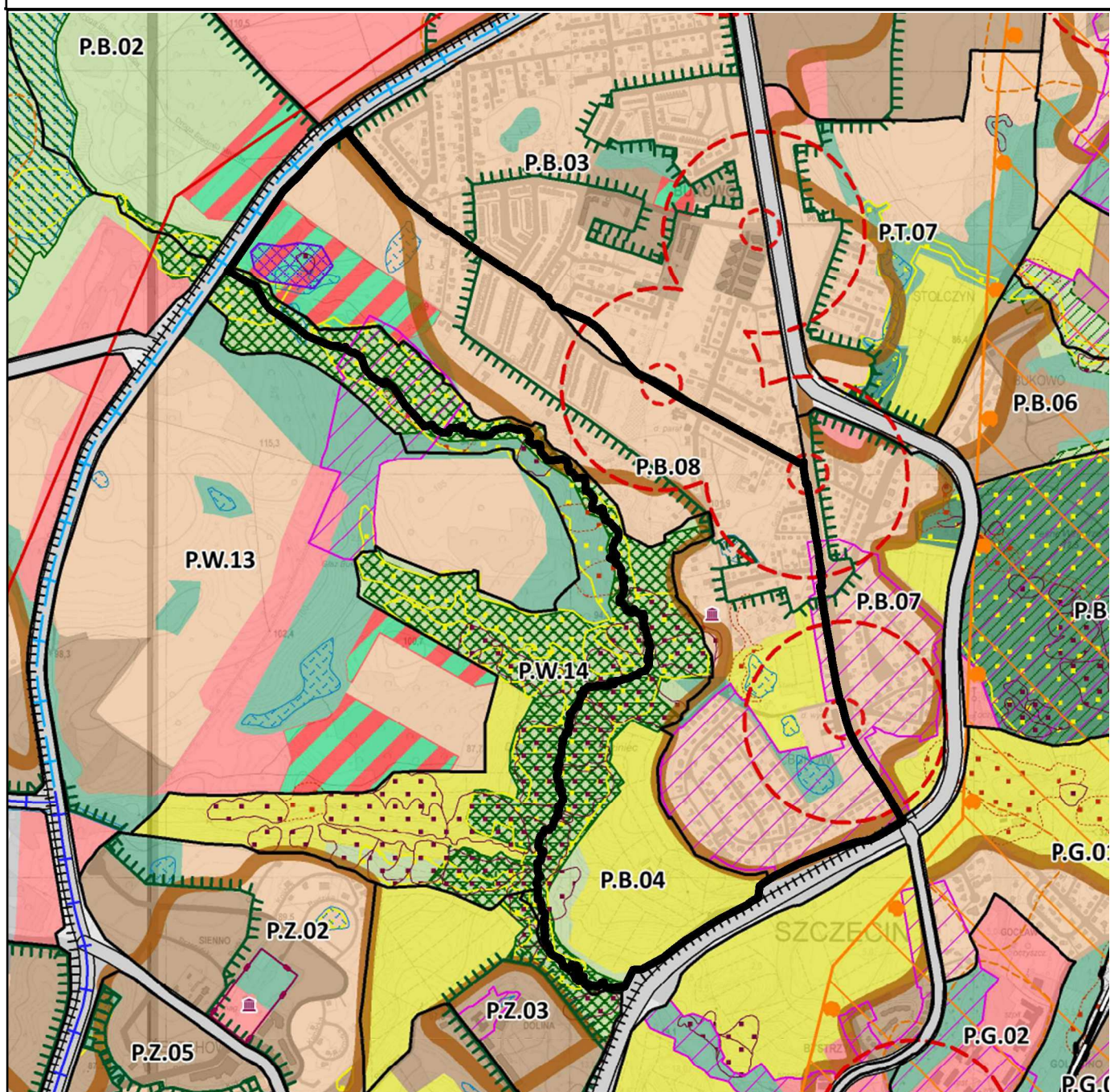
OZNACZENIA INFORMACYJNE

|  |                |
|--|----------------|
|  | NUMER ADRESOWY |
|  | NUMER DZIAŁKI  |

OZNACZENIA

|  |                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY                                                                                   |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY                                                                               |
|  | ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA                                                                                   |
|  | OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW                                                 |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ                                          |
|  | ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO                                                                          |
|  | OBZAR REKULTYWACJI                                                                                            |
|  | SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ                                                                                      |
|  | OBZAR WYSTĘPOWANIA OSUWISK                                                                                    |
|  | TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI                                                                        |
|  | UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA STRUMIENIA GRZĘZINIEC"                                                             |
|  | SIEDLISKO PRZYRODNICZE GRAD SUBATLANTYCKI (KOD SIEDLISKA: 9160) I ŁĘG JESIONOWO-OLSZOWY (KOD SIEDLISKA: 9160) |
|  | STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW FAUNY                                                                         |
|  | STREFA ZIELENI                                                                                                |

Wyrz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin  
(Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)  
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



LEGENDA DO WYRYSU

|  |                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------|
|  | granica obszaru objętego planem                                       |
|  | granica jednostki planistycznej                                       |
|  | teren zieleni naturalnej                                              |
|  | teren zieleni urządzonej parki i skwery                               |
|  | teren ogrodów działkowych                                             |
|  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                           |
|  | teren usług sportu i rekreacji                                        |
|  | tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji                   |
|  | strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych |
|  | siedlisko przyrodnicze                                                |
|  | użytek ekologiczny                                                    |
|  | System Zieleni Miejskiej (SZM)                                        |
|  | teren wskazany do rekultywacji                                        |
|  | obszar o zdolności retencyjnej                                        |
|  | osuwisko                                                              |
|  | teren zagrożony ruchami masowymi                                      |

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527), **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 2025 r. poz. 1153) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- b) 4KDD – budowa części ulicy dojazdowej,
- c) 6KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- d) 12KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- e) 15KDD – budowa ulicy dojazdowej;

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

- a) rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i zagospodarowania wód odpadowych w terenach 1KDD, 6KDD;
- b) budowa kanalizacji tłocznej ścieków sanitarnych w terenach 6KDD, 1KDL, 1US-ZP, 1ZN, 2KP;
- c) budowa kanalizacji deszczowej w terenie 1KDL.

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.....2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Górna” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16.07.2025 r. do 05.08.2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 20.08.2025 r. wniesiono 3 pisma z uwagami.

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

- 1) **Treść uwagi:** wnoszę o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej na ten odpowiadający dotychczasowym decyzjom organu wydającym decyzje o warunkach zabudowy na minimum 60% terenu biologicznie czynnego dla terenów 28MN i 29MN leżących wzdłuż terenów prawnie chronionych - użytku ekologicznego w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenie wysokiego wskaźnika terenu biologicznie czynnego pozwala na zachowanie równowagi pomiędzy intensywnością zabudowy a udziałem powierzchni zielonych, co przekłada się na poprawę warunków klimatycznych i hydrologicznych, ograniczenie efektu miejskiej wyspy ciepła oraz zwiększenie retencji wód opadowych. Zieleń wpływa również na jakość powietrza oraz estetykę przestrzeni, podnosząc tym samym komfort życia mieszkańców. Utrzymanie wysokiego wskaźnika biologicznie czynnego w nowych inwestycjach stanowi więc naturalne przedłużenie istniejących funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych, a także wpisuje się w zasadę ładu przestrzennego, zgodnie z którą nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru terenów sąsiednich.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Tereny 28MN i 29MN w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) określono jako obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej. W sporządzanych planach miejscowych dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objętej Systemem Zieleni Miejskiej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Ze względu na sąsiedztwo z terenami cennymi przyrodniczo w mpzp „Bukowo – Górna” w Szczecinie wprowadzono dodatkowe ustalenia, które pozwolą na zachowanie stwierdzonych wartości przyrodniczych w stanie nie pogorszonym. Chroniony użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec” znajduje się w terenie elementarnym 1ZN o przeznaczeniu zieleni naturalna. W terenie o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 28MN na stoku sąsiadującym z terenem 1ZN wprowadzono strefę zieleni z bardzo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej – 95%. W terenie elementarnym 29MN w związku z występującym w jego granicach osuwiskiem, a także siedliskiem przyrodniczym, sąsiadujących z użytkowaniem ekologicznym, w terenie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu 1ZN obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 100%. Te obszary o udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95-100% stanowią bufor pomiędzy terenem o charakterze budowlanym a użytkowaniem ekologicznym. Ponadto dla tych terenów ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej na poziomie 15%, zatem zabudowa tam kształtowana będzie miała charakter ekstensywny i nie będzie odbiegała parametrami od zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Górna” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## **Uzasadnienie**

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Górna” w Szczecinie.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Górna” zostało zainicjowane Uchwałą L/941/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 lutego 2006 r.

#### **1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 117,04 ha, ograniczony ul. Bogumińską, doliną strumienia Grzęziniec, ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, ul. Ogrodniczą, ul. Szosa Polska i ul. Pokoju.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu objęty jest częściowo obowiązującym planem: Uchwałą nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego Nr 8 poz. 56 z dnia 14.04.1998 r.) w części dotyczącej zmiany P.01.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

#### **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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- 1) ustalenie sposobu realizacji zabuowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 5% do 100% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 10% do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) ustalenie wysokości zabudowy do maksymalnie 25 m,
- 5) ustalenie przekrycia budynków dachami płaskimi i stromymi,
- 6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2.

##### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Osiedle Bukowo położone jest w obrębie Wzniesień Szczecińskich, na stokach i u podnóża Wzgórz Warszawskich. Charakteryzuje je urozmaicona rzeźba terenu, jednolita struktura przestrzenna z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz duży udział terenów zieleni, w tym terenów zieleni naturalnej, lasów i ogrodów działkowych. W krajobrazie osiedla wyróżnia się dolina strumienia Grzęziniec oraz występujące tu zbiorniki wodne, pozostałości glinianek po dawnych wyrobiskach surowców dla cegielni. Historycznie jest to XVIII-wieczne osiedle założone przy owczarni i majątku w Bukowie (Alt Buchholtz), obecnie nieistniejącym, które na przestrzeni lat zachowało mieszkaniowy charakter. Zatarciu uległo pierwotne rozplanowanie założenia folwarczno-dworskiego, po którym pozostały jedynie resztki sadu i parku.

Obszar objęty planem jest w części zagospodarowany. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna historyczna i współczesna. Jego zachodnią część zajmuje dolina strumienia Grzęziniec, w części północnej znajdują się tereny otwarte, natomiast w części południowej ogrody działkowe.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach obszaru planu znajduje się wschodnia część użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, utworzonego 16 maja 1994 r. Zgodnie z Uchwałą Nr X/287/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 czerwca 2007 r. na terenie użytku obowiązuje m.in.: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz zanieczyszczania gleby, zakaz zmian stosunków wodnych i zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych. Celem ochrony użytku jest zachowanie i odtwarzanie walorów przyrodniczych doliny strumienia porośniętej grądami leszczynowymi, zaroślami i łąkami ciepłolubnymi oraz ziołoroślami i łąkami wilgotnymi ze stanowiskami wielu roślin zagrożonych, chronionych i rzadko spotykanych. Ze względu na stwierdzone wartości przyrodnicze w obowiązującym Studium wskazano część istniejącego użytku ekologicznego do podniesienia rangi ochrony i ustanowienia rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca”.

W granicach planu zinwentaryzowano siedliska przyrodnicze: „łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”, podtyp: łęgi jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3) w stanie zachowania B – dobrym i C – średnim lub zdegradowanym oraz grądy subatlantyckie (kod siedliska 9160) w stanie zachowania C – średnim.

W granicach obszaru planu zinwentaryzowano chronione gatunki zwierząt, w tym: stanowiska żab zielonych i ropuchy szarej oraz stanowiska kokoszki i puszczyka. Stanowisko puszczyka znajduje się w granicach użytku ekologicznego, pozostałe stanowiska związane są z gliniankami i środowiskiem wodnym.

Dla wszystkich stwierdzonych wartości przyrodniczych w planie miejscowym wprowadzono stosowne zapisy i oznaczenia na mapie. Użytek ekologiczny wraz z otoczeniem i cennymi siedliskami przyrodniczymi objęto terenem 1ZN – teren zieleni naturalnej. Dla dodatkowej ochrony obszaru wprowadzono strefę zieleni, która będzie pełnić rolę buforu pomiędzy terenem użytku ekologicznego a terenami zainwestowanymi oraz pozwoli na ochronę zlewni i zasobów wodnych strumienia Grzęziniec. Glinianki stanowiące siedlisko występowania gatunków chronionych wskazuje się do zachowania oraz ustala się wokół nich możliwie jak największą powierzchnię pokrytą roślinnością i wolną od zabudowy.

Część obszaru planu objęto Systemem Zieleni Miejskiej.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – ciek Grzęziniec oraz stawy.

Zgodnie z ustaleniami planu zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku Grzęziniec i zakazuje się jego zabudowy, kanalizacji i przegradzania, za wyjątkiem drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych oraz ustala się obowiązek brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie. W sąsiedztwie cieku wyznaczono teren zieleni naturalnej.

Znajdujące się w obszarze planu stawy wskazuje się do zachowania i wprowadza zakaz pomniejszania ich powierzchni oraz obowiązek brzegu naturalnego lub uregulowanego naturalnie. Dodatkowo dla większości z nich, wokół wyznaczono obszary przeznaczone na cele zieleni urządzonej.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na dokumentowanym obszarze gospodarkę wodno-ściekową w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych. W planie określono sposób zaopatrzenia w wodę, zasady odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi oraz nakazano stosowanie rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne, w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na mocy ustaleń planu zachowuje się istniejące ogrody działkowe. Pozostałe grunty rolne (przeznaczone na określone planem funkcje) zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu występują grunty leśne, które na mocy ustaleń planu wskazuje się do zachowania.

Przeprowadzona w Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Bukowo – Górna” w Szczecinie analiza wykazała, że zagospodarowanie omawianego terenu według zapisów mpzp „Bukowo – Górna” w Szczecinie miejscowo wpłynie negatywnie na stan środowiska, w tym na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta, stan klimatu akustycznego i poziom poszczególnych substancji w powietrzu, mikroklimat. Będzie to wynikiem wprowadzenia przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach dotychczas pozbawionych zainwestowania. Nie przewiduje się jednak, żeby poziom tych zmian miał efekt degradujący istniejące zasoby środowiska. Na pozostałym obszarze przewiduje się utrzymanie występujących aktualnie oddziaływań.

Wyniki analiz przeprowadzonych w prognozie wskazują, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znaczącego oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz na warunki życia i zdrowie ludzi.

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

W granicach określonych na rysunku planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, dla której:

a) ochronie podlegają:

- kompozycja zespołu zabudowy osiedla z zabudową jednorodzinną,
- relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy i jej parametry,

b) obowiązuje utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy i nawiązanie nowej zabudowy do kompozycji i skali istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwukondygnacyjnej z drugą kondygnacją w dachu stromym,

c) zakazuje się podwyższania wysokości okapów dachów stromych, za wyjątkiem wyrównania różnicy wysokości okapu dachu od strony ulicy przyległych do siebie budynków mieszkalnych.

W planie ustalono również ochronę obiektu o wartościach zabytkowych: dla obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków – willi przy ul. Górnej 7 (nr w rejestrze zabytków 1129) oznaczonego na rysunku planu, ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

Zapisy planu zakazują lokalizacji nowych obiektów i urządzeń, które mogłyby być źródłami ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, stwarzając zagrożenie wystąpienia poważnych awarii lub mogłyby prowadzić do powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Zgodnie z planem zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza realizację rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), utrwalając wartości przestrzenne i funkcjonalne i stwarzając warunki do uzupełnienia zabudowy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w osiedlu Bukowo, które posiada obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 1-10 min.);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na zasadach dotychczasowych;
- 4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

## **2.7. Prawo własności.**

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu wieczystym, nieruchomości będące własnością osób fizycznych lub instytucji, a także grunty skarbu państwa.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze planu znajduje się istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Pokoju 48. Wprowadzono również zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

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

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających czytelny układ przestrzenny oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest na istniejącej i projektowanej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniają ul. Bogumińska i ul. Szosa Polska oraz projektowana ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.

W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) 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. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

#### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest 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 opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu był udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

### **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.

### **2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup> oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

### **2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

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

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

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

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci uzbrojenia terenu. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne 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).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w granicach jednostek planistycznych P.B.08 oraz P.B.04.

W jednostce planistycznej P.B.08 ustalono funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje uzupełniające: zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzonej, lasy, ogrody działkowe.

W jednostce planistycznej P.B.04 ustalono funkcję dominującą: zieleni naturalną i ogrody działkowe oraz funkcje uzupełniające: lasy, zieleni urządzonej, usługi turystyki i rekreacji.

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

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

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Górna” w Szczecinie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

#### **7. Podsumowanie.**

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