

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846), **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/13/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 roku, sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie, 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 26.04.2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 85,46 ha w granicach: ul. Bogumińska, ul. Hoża, ul. Łączna, ul. Wkrzańska, strumień Grzęziniec i stanowi część osiedli: Żelechowa, Bukowo, Warszewo w Szczecinie.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny sportu i rekreacji, tereny ogrodów działkowych, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej i tereny parkingów dla samochodów osobowych.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono różne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) Z – symbol osiedla Żelechowa;

3) 4201– numer terenu elementarnego;

4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

- a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- b) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- d) U - teren usług,
- e) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) UO - teren usług oświaty,
- g) ZP - teren zieleni urządzonej,
- h) ZD - teren ogrodów działkowych,
- i) ZN - teren zieleni naturalnej,
- j) ZN,WS - teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
- l) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- m) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- n) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- o) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- p) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych,
- q) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

5) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczających różne zasady zagospodarowania w granicach terenu elementarnego oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.MW,U, 1.ZP, 1.KDW, 2.U,MW, 2.ZP, 2.ZN.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. 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 brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°, w tym dach zielony lub stropodach użytkowy;
- 5) **dach stromy** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **gzyms koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 7) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 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 zapisami planu;
- 13) **obiekt sportu i rekreacji** - budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

- 15) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 17) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 18) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 19) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym;
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleni o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 21) **przedogródek** - frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleni, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a elewacją budynku;
- 22) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych; przy rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy);
- 23) **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;
- 24) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 25) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 26) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 27) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzecikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 28) **zielen urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 29) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielen niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) stacji paliw,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,

- d) obiektów służących obsłudze pojazdów: warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, warsztatów lakierniczych i wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon, myjni, a także obiektów do nich podobnych;
- 2) w terenach o przeznaczeniu MW,U, MN i MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 8) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510) , łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0) oznaczonych na rysunku planu, a w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedliska przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska;
- 9) część obszaru planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 10) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca”;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.4214.MN, P.Z.4215.MN, P.Z.4216.MN, P.Z.4221.MN,U, P.Z.4223.MN, P.Z.4230.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 15;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.Z.4251.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.4002.MW,U, P.Z.4204.MW,U, P.Z.4206.MW,U, P.Z.4210.MW,U (z wyjątkiem wydzielania wewnętrznego

1.MW,U), P.Z.4211.MW,U, P.Z.4219.MW,U, P.Z.4224.MW,U, P.Z.4225.MW,U, P.Z.4227.MW,U, P.Z.4229.MW,U, P.Z.4247.MW,U i P.Z.4252.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 15;

14) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych; P.Z.4207.ZP, P.Z.4208.ZD, P.Z.4212.ZD, P.Z.4247.ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

15) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów elementarnych P.Z.4203.U, P.Z.4213.MW,U, P.Z.4218.U,MW, P.Z.4228.MW,U, P.Z.4249.U, P.Z.4250.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) na poziomie przyziemia: urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,

b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych elementów budynku;

2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:

a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,

b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;

3) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:

a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wjazdów do garaży wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,

b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające terenów elementarnych dróg i linie zabudowy;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:

a) ustala się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne,

b) przy adaptacji lokali mieszkalnych na usługi, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów kompozycji elewacji frontowej budynku: osi kompozycji, linii nadproży otworów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych zlokalizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

5) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,

b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,

c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,

- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 6) w terenach o przeznaczeniu MW,U dopuszcza się realizację naziemnych garaży wyłącznie:
- a) w formie samodzielnych zespołów garaży o minimalnej liczbie 5 stanowisk, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) realizowanych według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, o jednorodnych bramach garażowych i rodzaju zastosowanych materiałów,
 - c) krytych dachami płaskimi;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych:
- a) jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 9) w granicach planu znajdują się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków:
- a) dawny cmentarz przy ul. Ostrowskiej, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1139,
 - b) dwór wraz z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-878;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której zachowane są fragmenty układu przestrzenno-architektonicznego osiedla Żelechowa, dla której ustala się:
- a) ochronę istniejącej kompozycji przestrzennej i obiektów o wartościach zabytkowych,
 - b) utrzymanie linii zabudowy do strony ulic,
 - c) stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych i ceramicznego pokrycia dachów,
 - d) ochronę kompozycji zieleni;
- 11) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) budynek przy ul. Ostrowskiej 42, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) budynki przy ul. Hożej 12, 14, 16, chronione ustaleniami planu;
- 12) dla obiektów o wartościach zabytkowych określonych w pkt 11 obowiązuje:
- a) utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym wysokości zabudowy, formy dachu, kompozycji elewacji od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - b) utrzymanie od strony ulicy i w elewacjach bocznych formy dachu stromego z możliwością realizacji doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi; dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony ogrodowej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,
 - c) utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju oraz liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy; dopuszcza się zmianę otworów okiennych na drzwiowe przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi,
 - e) utrzymanie elementów historycznego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtwarzanie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych,

- f) przy rozbudowie, przebudowie obowiązuje nawiązanie do istniejącej kompozycji obiektu i osi kompozycyjnych elewacji;
- 13) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę;
- 14) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów kształtowania harmonijnej pierzei ulic Łącznej, Hożej (teren elementarny P.Z.4231.KD.Z), Bogumińskiej (będącej wschodnią granicą planu, częściowo ujętą terenem elementarnym P.Z.4240.KD.Z) i ulicy klasy głównej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (częściowo ujętej terenem elementarnym P.Z.4220.KD.G) poprzez:
- a) wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym budynków sąsiadujących ze sobą,
 - b) niewprowadzanie elementów dysharmonizujących formą i kolorem,
 - c) stosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych terenów drogowych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
 - d) zakaz lokalizowania w odległości 25 m od wyżej wymienionych terenów drogowych budynków gospodarczych;
- 15) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
- a) dla elewacji: neutralna - odcienie kremu, beżu, szarości, okładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
 - c) dla obiektów o wartościach zabytkowych określonych w pkt 9 i 11 ustala się odtworzenie pierwotnej kolorystyki elewacji ustalonej w wyniku badań architektonicznych lub technologicznych;
- 16) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 17) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 3;
- 18) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 19) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowoprojektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) ustala się realizację ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 20) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 21) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 22, jak również lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 22) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 23) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 12 m (po 6 m po obu stronach osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - b) 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 24) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 25) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m od skrajni rury po obu stronach sieci cieplnej,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 26) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci cieplnej – 1,5 m;
- 28) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
- a) ulicę Bogumińską (P.Z.4240.KD.Z oraz poza obszarem planu),
 - b) ciąg ulic Hoża – Łączna (P.Z.4231.KD.Z),
 - c) ulicę Wkrzańską (P.Z.4232.KD.L),
 - d) ulicę P.Z.4220.KD.G oraz poza obszarem planu, przebiegającą wzdłuż jego zachodniej granicy;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 – 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;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/2 mieszkania
3	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1mp/50 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze	1mp/5 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	1mp/50 łóżek
6	Schroniska młodzieżowe	1mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp /10 łóżek
7	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1mp/40 m ² pow. sprzedaży	1mp/500 m ² pow. sprzedaży	1mp/100 m ² pow. sprzedaży
8	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*
9	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
11	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
12	Domy kultury	1mp/25 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1mp/100 m ² powierzchni całkowitej
13	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
14	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1mp/100 m ² powierzchni całkowitej
15	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp
16	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp /10 osób korzystających jednocześnie
18	Inne obiekty	1mp/5 osób	1mp/100 osób	0,5mp/10 osób

	rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie
19	Korty tenisowe	4mp/kort + 1mp/ na 10 widzów	1mp/kort	1mp/100 miejsc
20	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
21	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	nie określa się
22	Salon konferencyjne	1mp/10 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
23	Ogród botaniczny	1mp/5 użytkowników	1mp/ogród	0,5mp/1000 m ²
24	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
25	Usługi różne	1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródkie gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.Z.4201.KS – powierzchnia 0,10 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4217.KD.L (ul. Kormoranów);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

§ 8. Teren elementarny P.Z.4202.MW,U – powierzchnia 0,42 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) dla budynków mieszkalnych przy ul. Hożej 12, 14, 16 – obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 12,
 - b) ustala się jednolitą kolorystykę na całej długości elewacji frontowych;
- 8) lokalizację garaży dopuszcza się wyłącznie:
 - a) bezpośrednio przy granicy z terenem P.Z.4206.MW,U,
 - b) w minimalnej odległości 10 m od budynków mieszkalnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd do garaży na zapleczu posesji Łączna nr 18 – 20 przez teren P.Z.4206.MW;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji deszczowej.

§ 9. Teren elementarny P.Z.4203.U – powierzchnia 0,26 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, nauki, kultury, rozrywki, gastronomii, turystyki, administracji;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, hostel, internat, schronisko.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym,
 - b) 13,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej.

§ 10. Teren elementarny P.Z.4204.MW,U – powierzchnia 0,29 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);

- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn.

§ 11. Teren elementarny P.Z.4205.KS – powierzchnia 0,37 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) ustala się nasadzenia drzew w formie szpaleru, wzdłuż granicy terenu elementarnego z ulicą Bogumińską i terenem P.Z.4204.MW,U:
 - a) o minimalnej, łącznej długości szpaleru: 80 m, wzdłuż ulicy Bogumińskiej,
 - b) o minimalnej, łącznej długości szpaleru: 20 m, wzdłuż terenu P.Z.4204.MW,U;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 3) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej;
- 4) istniejący osadnik do likwidacji.

§ 12. Teren elementarny P.Z.4206.MW,U – powierzchnia 1,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) wolno stojących.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) 19 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) dopuszcza się realizację garaży w odległości minimum 20 m od terenu P.Z.4239.KD.D;

6) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;

7) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);

2) ustala się dojazd do garaży na zapleczu posesji Łączna nr 18 – 20 położonych w terenie P.Z.4202.MW,U;

3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego wód opadowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni wód opadowych;

8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny P.Z.4207.ZP – powierzchnia 3,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zielen urządzone.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;

3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

4) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca.

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

1) dla obszaru o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków - dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) zakazuje się zabudowy dawnego cmentarza, o którym mowa w pkt 1, obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem realizacji:

- a) ścieżek pieszych i rowerowych,

- b) schodów,
 - c) placów rekreacyjnych,
 - d) oświetlenia parkowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;

§ 14. Teren elementarny P.Z.4208.ZD – powierzchnia 13,81 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS: wody powierzchniowe śródlądowe (Strumień Bliźniaczy);
- 3) dopuszcza się zieleni urządzoną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie ciekłu Strumień Bliźniaczy płynącego w otwartym korycie w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz zasypywania i zabudowy ciekłu,
 - b) realizacja brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. a.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 - 4;
- 2) za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.WS, dopuszcza się lokalizację w granicach działki ogrodniczej 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS dopuszcza się:
 - a) realizację konstrukcji oporowych i urządzeń wodnych związanych z obsługą techniczną ciekłu,
 - b) kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad ciekłem wodnym;
- 4) dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń rekreacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) boisk sportowych,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża), P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę i regulację Strumienia Bliźniaczego i rowu wodnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustów na Strumieniu Bliźniaczym.

§ 15. Teren elementarny P.Z.4209.ZN,WS – powierzchnia 3,58 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zielen naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe (Grzęziniec).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) część terenu położona w granicach osuwisk i obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 4) na części terenu występują chronione siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160) i łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0);
- 5) teren położony w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec” i proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca”;
- 6) w granicach proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca” obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych.

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

- 1) zakazuje się:
 - a) zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się budowę, odbudowę, utrzymywanie, remont lub naprawę urządzeń wodnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska) poprzez teren P.Z.4212.ZD;
- 2) dopuszcza się dojście poprzez teren P.Z.4210.MW,U;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 16. Teren elementarny P.Z.4210.MW,U – powierzchnia 9,42 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług;
- 2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U obowiązuje realizacja usług o powierzchni całkowitej minimum 1000 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) w budynkach wolno stojących,
 - c) handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² w wydzieleniu wewnętrznym 1.MW,U;
- 4) dopuszcza się zabudowę zamieszkania zbiorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) część terenu położona w granicach osuwiska i obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 5) obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i zakaz pomniejszania jego powierzchni,
 - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) 15% dla zabudowy o wysokości powyżej 3 kondygnacji,
 - c) 25% dla posesji przy ulicy Ostrowskiej 42;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,
 - b) nie więcej niż 16,5 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,
 - c) maksymalnie 94 m n.p.m. dla terenu 1.MW,U;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych, budynku przy ul. Ostrowskiej 42, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 12;
- 8) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP:
 - a) zakazuje się zabudowy terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojście do terenu P.Z.4209.ZN,WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika retencyjnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny P.Z.4211.MW,U – powierzchnia 4,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 2.ZP: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50% z zastrzeżeniem lit.b, c,
 - b) 80% w granicach wydzielienia wewnętrznego 2.ZP;
- 3) w granicach wydzielienia wewnętrznego 2.ZP obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakaz pomniejszania jego powierzchni,
 - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) brzeg uregulowany naturalnie.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, przy czym ustala się jednakową geometrię dachów dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) zakazuje się zabudowy wydzielienia wewnętrznego 2.ZP;
- 6) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;
- 7) dla nowej zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy ustala się:
 - a) długość elewacji dla jednego budynku od strony terenu elementarnego P.Z.4239.KD.D – ulicy Ostrowskiej od 25 m do 50 m,
 - b) minimalną odległość pomiędzy budynkami – 10 m;
- 8) droga wewnętrzna w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,8 m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa, ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;

- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację i skanalizowanie istniejącego rowu wodnego;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).
- 7) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych, o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 8) ustala się realizację sieci: kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 9) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

§ 18. Teren elementarny P.Z.4212.ZD – powierzchnia 11,00 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 3) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 4) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa, ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd i dojście do terenu P.Z.4209.ZN,WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 6) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Teren elementarny P.Z.4213.MW,U – powierzchnia 1,19 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: opieki społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji, oświaty;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 3) na części terenu występuje chronione siedlisko przyrodnicze: świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 13 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 6) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego 1.ZP.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

§ 20. Teren elementarny P.Z.4214.MN – powierzchnia 5,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży;
- 5) droga wewnętrzna w wydzielaniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4226.KDW (ul. Motylkowa), P.Z.4237.KDW (ul. Czapli), P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra), P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika), P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) lub P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu oraz sieci elektroenergetycznych SN.

§ 21. Teren elementarny P.Z.4215.MN – powierzchnia 0,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) lub P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 22. Teren elementarny P.Z.4216.MN – powierzchnia 0,67

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowę oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 23. Teren elementarny P.Z.4217.KD.L (ul. Kormoranów) – powierzchnia 0,03 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,2 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, ciepłych, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego.

§ 24. Teren elementarny P.Z.4218.U,MW – powierzchnia 2,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) obowiązuje realizacja usług o powierzchni całkowitej minimum 500 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 3) ustala się utrzymanie drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki:
 - a) rodzime, typowe dla danego miejsca,
 - b) występujące w historycznej kompozycji obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych;
- 5) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;
- 6) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP.

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

- 1) dla obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków – dworu wraz z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się oś kompozycyjną całego zespołu zabudowy w miejscu głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dla całego zespołu zabudowy ustala się:
 - a) odtworzenie symetrycznej kompozycji zagospodarowania i zabudowy nawiązującej do historycznego założenia,
 - b) wykształcenie otwartego dziedzińca pomiędzy budynkami:
 - o symetrycznym zagospodarowaniu względem osi kompozycyjnej,
 - dla którego ustala się realizację nawierzchni utwardzonych z materiału kamiennego,
 - w obrębie którego dopuszcza się realizację maksymalnie 20 naziemnych miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. d;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 6) ustala się zachowanie:
 - a) budynku dworu, obiektu o wartościach zabytkowych, dla którego obowiązuje historyczna kompozycja obiektu,

- b) wartościowych elementów zagospodarowania;
- 7) dla nowych budynków lokalizowanych symetrycznie do osi kompozycyjnej zespołu zabudowy na obowiązujących liniach zabudowy ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię pojedynczego budynku: 850 m²,
 - b) minimalną wysokość zabudowy: 8 m,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - d) jednakową wysokość zabudowy dla każdego budynku,
 - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - f) jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla każdego budynku,
 - g) symetryczne elewacje od strony osi kompozycyjnej,
 - h) zakaz realizacji balkonów od strony osi kompozycyjnej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:
 - a) ustala się utrzymanie i rewaloryzację kompozycji zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania rekreacyjno-sportowego takiego jak altany, pomosty, korty, siłownie terenowe,
 - c) dopuszcza się realizację maksymalnie 5 naziemnych miejsc postojowych wyłącznie w pasie terenu o szerokości 10 m przyległym do północno-wschodniej granicy terenu, dla których ustala się realizację nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,MW ustala się:
 - a) realizację ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego na osi kompozycyjnej całego zespołu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącej alei drzew oznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu składu gatunkowego,
 - c) zakaz zabudowy,
 - d) zakaz realizacji naziemnych miejsc postojowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Łączna), P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki) lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się maksymalną liczbę naziemnych miejsc postojowych w terenie elementarnym: 50;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika wodnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).

§ 25. Teren elementarny P.Z.4219.MW,U – powierzchnia 2,66 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągów tłocznych wód deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni wód opadowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN i nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 8) ustala się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).

§ 26. Teren elementarny P.Z.4220.KD.G – powierzchnia 0,02 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość pasa terenu zmienna: od 0 do 4,7 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci gazowej i ciepłej.

§ 27. Teren elementarny P.Z.4221.MN,U – powierzchnia 1,33 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową na działkach: 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębu 3085;
- 3) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 2.ZN: zieleń naturalna;
- 5) w granicach terenu elementarnego ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 6) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 95% wydzielienia wewnętrznego 2.ZN;
- 3) na części terenu, w wydzieleniu wewnętrznym 2.ZN, występuje chronione siedlisko przyrodnicze: starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150);
- 4) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego w wydzieleniu wewnętrznym 2.ZN i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) droga wewnętrzna w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6 m;
- 6) w terenie wydzielienia wewnętrznego 2.ZN:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - b) dopuszcza się lokalizację pomostów,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyłącznie z nawierzchni wodoprzepuszczalnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika);

- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZN, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości.

§ 28. Teren elementarny P.Z.4222.KS – powierzchnia 0,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 30 %,
 - b) 90% w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:
 - a) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
 - b) ustala się realizację zieleni urządzonej z wprowadzeniem zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenem elementarnym P.Z.4247.MW,U.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4248.KD.D.
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny P.Z.4223.MN – powierzchnia 1,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra) lub P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN i nn.

§ 30. Teren elementarny P.Z.4224.MW,U – powierzchnia 1,98 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
 - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) 16 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4233.KD.L (ul. Świergotki), P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki), P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4235.KDW (ul. Pustułki);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 31. Teren elementarny P.Z.4225.MW,U – powierzchnia 1,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki), P.Z.4235.KDW (ul. Pustułki), P.Z.4236.KD.D, (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 32. Teren elementarny P.Z.4226.KDW (ul. Motylkowa) – powierzchnia 0,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,3 m;

- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 33. Teren elementarny P.Z.4227.MW,U – powierzchnia 2,27 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
 - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wydzieleniu wewnętrznym 1.MW,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 16 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;
- 6) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U dopuszcza się wolno stojące garaże murowane.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Łączna), P.Z.4233.KD.L (ul. Świergotki) lub P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny P.Z.4228.MW,U – powierzchnia 1,97 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych,

- b) w budynkach wolno stojących, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6,
- c) handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalną - 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) minimalną – 2 kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;
- 6) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków usługowych w pasie terenu o szerokości 50 m przyległym do południowo-zachodniej granicy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4233.KD.L (ul.Świergotki, ul. Małe Błonia);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 35. Teren elementarny P.Z.4229.MW,U – powierzchnia 0,90 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
 - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 25.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.4233.KD.L (ul. Małe Błonia), P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4248.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny P.Z.4230.MN – powierzchnia 1,40 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.4248.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 37. Teren elementarny P.Z.4231.KD.Z (ul. Łączna, ul. Hoża) – powierzchnia 3,29 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejących szpalerów oznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu składu gatunkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 38. Teren elementarny P.Z.4232.KD.L (ul. Wkrzańska) – powierzchnia 0,42 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15,8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 39. Teren elementarny P.Z.4233.KD.L (ul. Świergotki, ul. Małe Błonia) – powierzchnia 0,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,5 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn.

§ 40. Teren elementarny P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki) – powierzchnia 0,35 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci gazowej i ciepłej.

§ 41. Teren elementarny P.Z.4235.KDW (ul. Pustułki) – powierzchnia 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 42. Teren elementarny P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) – powierzchnia 1,15 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej (przelewu awaryjnego).

§ 43. Teren elementarny P.Z.4237.KDW (ul. Czapli) – powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 44. Teren elementarny P.Z.4238.KDW – powierzchnia 0,10 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

§ 45. Teren elementarny P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska, ul. Piaskowa) – powierzchnia 2,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, minimum jednostronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) na odcinku od terenu P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) do wydzielenia 1.KDW w terenie P.Z.4211.MW,U, ustala się miejsca postojowe zlokalizowane pomiędzy jezdnią i chodnikiem;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę zbiornika retencyjnego;
- 8) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 46. Teren elementarny P.Z.4240.KD.Z (ul. Bogumińska) – powierzchnia 0,02 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 do 4,7 m.

§ 47. Teren elementarny P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra) – powierzchnia 0,26 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 48. Teren elementarny P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika) – powierzchnia 0,27 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 49. Teren elementarny P.Z.4243.KDW – powierzchnia 0,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;

- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji deszczowej.

§ 50. Teren elementarny P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) – powierzchnia 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jednego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Teren elementarny P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka) – powierzchnia 0,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jednego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 52. Teren elementarny P.Z.4246.ZP – powierzchnia 1,75 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

- 3) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń rekreacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) boisk sportowych;
 - d) jednego parterowego obiektu dla obsługi naziemnych boisk sportowych i urządzeń rekreacji, o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m²,
 - e) wybiegu dla psów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4232.KD.L (ul. Wkrzańska) lub P.Z.4248.KD.D;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości.

§ 53. Teren elementarny P.Z.4247.MW,U – powierzchnia 0,64 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4248.KD.D lub P.Z.4237.KDW (ul. Czapli);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 54. Teren elementarny P.Z.4248.KD.D – powierzchnia 0,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 55. Teren elementarny P.Z.4249.U – powierzchnia 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu, kultury, oświaty, opieki społecznej, opieki zdrowotnej i opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) na zamknięciu kompozycyjnym, oznaczonym na rysunku planu, ustala się ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej budynkiem usługowym;
- 6) od strony terenu elementarnego P.Z.4248.KD.D ustala się:

- a) realizację głównego wejścia do budynku usługowego,
- b) stosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.4248.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 56. Teren elementarny P.Z.4250.U – powierzchnia 0,02 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża);
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 57. Teren elementarny P.Z.4251.UO – powierzchnia 0,01 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża);
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 58. Teren elementarny P.Z.4252.MW,U – powierzchnia 0,01 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Żabiej poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej i elektroenergetycznej nn.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

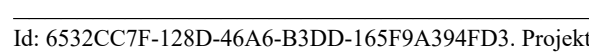
§ 59. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy:

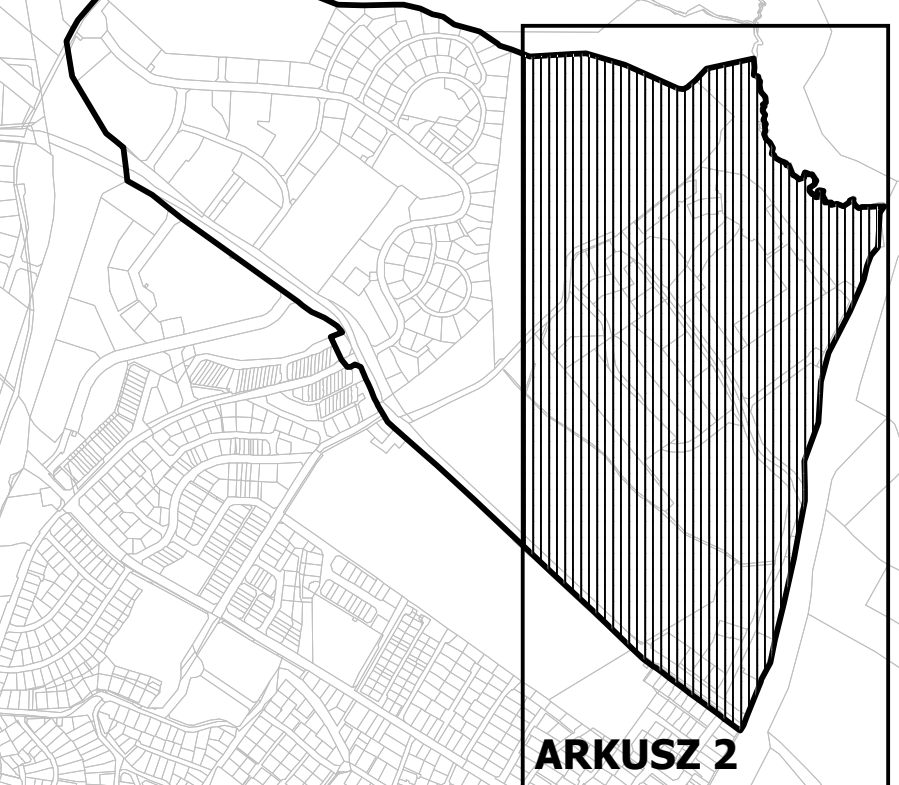
- 1) Uchwała nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa - Łączna” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 52 poz. 1148);
- 2) Uchwała nr V/57/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Ostrowska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 33 poz. 607);
- 3) Uchwała nr VIII/122/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2446);
- 4) Uchwała nr XXIV/568/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bogumińska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 5148).

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

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846), **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 2022 r. poz. 559, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie „Żelechowa - Hoża” w Szczecinie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających tereny elementarne przeznaczone na ulice, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi tereny elementarne przeznaczone na ulice.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.Z.4211.MW,U	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
2.	P.Z.4218.U,MW	Budowa sieci kanalizacji deszczowej.
3.	P.Z.4219.MW,U	Budowa sieci kanalizacji deszczowej.
2.	P.Z.4231.KD.Z	Budowa rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych
3.	P.Z.4232.KD.L	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
4.	P.Z.4236.KD.D	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
5.	P.Z.4239.KD.D	Rozbudowa ulicy dojazdowej o budowę zatok postojowych. Budowa nowego odcinka ulicy Piaskowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
6.	P.Z.4248.KD.D	Rozbudowa ulicy dojazdowej o budowę jezdni i chodników. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Hoża” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.07.2022 r. do 08.08.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 24.08.2022 r. wniesiono łącznie 33 pisma z uwagami.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 05.09.2022 r.

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

- 1) Uwagi dotyczące zapisu ustaleń ogólnych planu, które według osób składających uwagę, dają możliwość naruszenia stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt i siedlisk przyrodniczych.

Uwag nie uwzględniono.

Zapisy planu utrzymują stwierdzone wartości przyrodnicze poprzez obowiązek ochrony stwierdzonych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie. W przypadku kolizji stwierdzonych obiektów lub obszarów podlegających ochronie z planowanym zagospodarowaniem, obowiązują regulacje wynikające z ustawy o ochronie przyrody. Plan ze względu na swoją specyfikę prawną nie może odnosić się do szczegółowego katalogu działań naprawczych. Ponadto wyznaczenie takich działań jest przedmiotem odrębnych decyzji administracyjnych.

W porównaniu z planem „Żelechowa – Łączna” w Szczecinie z 2008 r., ustalenia projektu planu są korzystniejsze dla istniejącego zbiornika wodnego i współistniejących z nim gatunków chronionych oraz siedliska przyrodniczego (m.in. wyznaczenie linii zabudowy, czyli odsunięcie zabudowy kubaturowej od zbiornika oraz wyodrębnienie go poprzez wydzielenie wewnętrzne o funkcji zieleń naturalna, plan dopuszcza również zasilanie zbiornika wodami opadowymi z terenów przyległych).

- 2) Uwagi dotyczące wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jedno mieszkanie ustalonego na tym samym poziomie, co w planie obowiązującym czyli 1mp/na mieszkanie. Zdaniem składających uwagę ten wskaźnik powinien być wyższy.

Uwag nie uwzględniono.

Inwestycje mieszkaniowe w rejonie ulicy Małe Błonia realizowane są na gruntach prywatnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie „Żelechowa – Łączna”; a dla gruntów jeszcze niezabudowanych zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Pogorszenie warunków inwestowania w planie „Żelechowa – Hoża” względem planu obowiązującego wiązałoby się z procesem odszkodowawczym. Ustalone w planie wskaźniki do obliczania miejsc postojowych są wskaźnikami minimalnymi, zatem możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych. Ponadto plan wyznacza tereny dla łącznie około 200 nowych miejsc postojowych na gruntach miejskich, w rejonie ulic objętych problemem braku miejsc – w terenach elementarnych P.Z.4201.KS, P.Z.4222.KS – przeznaczonych na parkingi, a także wzdłuż ulicy Piaskowej (P.Z.4239.KD.D).

- 3) Uwagi dotyczące dopuszczenia lokalizacji zabudowy usługowej oraz dotyczące dopuszczenia realizacji jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej na działkach o numerach 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębu 3085 w terenie

elementarnym P.Z.4221.MN,U. Zdaniem składających uwagę zagrozi to siedlisku przyrodniczemu.

Uwag nie uwzględniono.

Funkcja usługowa terenu a także zapis dotyczący lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej, ustalone zostały w obowiązującym planie „Żelechowa – Łączna”. W tym przypadku nie ma wskazań do ograniczania możliwości inwestycyjnej właścicielom gruntu. Plan „Żelechowa – Hoża”, w przeciwieństwie do planu „Żelechowa – Łączna”, wyznacza linie zabudowy, w oddaleniu od istniejącego siedliska, w obrębie których może znaleźć się zabudowa oraz określa jej parametry. Projekt planu „Żelechowa – Hoża” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony Regionalnemu Dyrektorowi Środowiska celem opiniowania, organ nie miał uwag do projektu planu i stwierdził, że rozwiązania przyjęte w planie są korzystniejsze dla środowiska przyrodniczego niż ustalenia zawarte w obowiązującym planie.

- 4) Uwagi dotyczące ustalonej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej na działkach o numerach 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębu 3085 w terenie elementarnym P.Z.4221.MN,U. Zdaniem składających uwagę należy ustalić ją na 70%.

Uwag nie uwzględniono.

Plan dla terenu zbiornika wodnego, ujętego w wydzieleniu wewnętrznym 2.ZN, ustala minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na poziomie 95% (m.in. ze względu na istniejące siedlisko przyrodnicze i gatunki chronione). Obszar poza wydzieleniem wewnętrznym 2.ZN ma ustaloną minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% - tak jak ustalone jest w innych terenach budowlanych w obszarze Systemu Zieleni Miejskiej.

- 5) Uwagi dotyczące ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30% dla działek o numerach 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębu 3085 przy ul. Rudzika w terenie elementarnym P.Z.4221.MN,U. Składający uwagę proponują ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20%, argumentując to m.in. możliwością intensywniej zabudowy budynkami bliźniaczymi i dwulokalowymi.

Uwag nie uwzględniono.

Działka budowlana w rozumieniu art. 2 pkt 12 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to „nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”, zatem nie musi ona być tożsama z granicami działki ewidencyjnej, a jest obszarem, na którym realizowane będzie planowane zamierzenie budowlane. Parametry zabudowy określone w planie odnoszą się do powierzchni działki budowlanej a nie do działki ewidencyjnej.

W obszarze dopuszczone są budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące. Prawo budowlane określa ilość lokali mieszkalnych możliwych do zrealizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.

Ponadto plan nie dopuszcza realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do niej.

- 6) Uwagi dotyczące ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu w terenie elementarnym P.Z.4221.MN,U. Zdaniem składających uwagę ta wysokość powinna być ustalona na 9,5 m.

Uwag nie uwzględniono.

Wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje, ustalona została w obowiązującym planie „Żelechowa – Łączna”. Plan „Żelechowa – Hoża” podtrzymuje ustalenia w tym zakresie.

- 7) Uwagi dotyczące dopuszczenia lokalizacji pomostów w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZN w terenie elementarnym P.Z.4221.MN,U. Zdaniem składających uwagę zapis umożliwi ekspansywną ingerencję w zbiornik.

Uwag nie uwzględniono.

Prawidłowo wykonany pomost nie jest ingerencją w istniejące wartości przyrodnicze, a dopuszczenie realizacji takiej infrastruktury ma na celu „skanalizowanie” ruchu rekreacyjnego użytkowników terenu i udostępnienie stwierdzonych wartości przyrodniczych do wglądu.

- 8) Uwagi dotyczące przeznaczenia terenu P.Z.4228.MW,U na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z wolą składających uwagę teren powinien mieć przeznaczenie na zabudowę usługową.

Uwag nie uwzględniono.

Działki objęte terenem P.Z.4228.MW,U mają właściciela, a przeznaczenie całego obszaru na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono w planie „Żelechowa – Łączna” zatem zmiana funkcji terenu bez wyraźnego wniosku właściciela wiązałaby się z ograniczeniami inwestycyjnymi i procesem odszkodowawczym wobec miasta. Plan dopuszcza na tym terenie lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych, usług wolno stojących oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z wnioskiem właściciela.

Lokalizacja usług w obrębie planu wskazana została w terenie P.Z.4249.U oraz w P.Z.4218.U,MW.

- 9) Uwagi dotyczące realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w terenie P.Z.4228.MW,U, aby jego lokalizacja była określona obok wolno stojącego obiektu handlowego.

Uwag nie uwzględniono.

W przedmiotowym terenie został ustalony wskaźnik realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, natomiast lokalizacja tego terenu będzie musiała spełniać pozostałe przepisy prawa.

- 10) Uwagi dotyczące przeznaczenia części działki 3/2 z obrębu 3085 (terenu P.Z.4230.MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wolą składających uwagę teren powinien mieć przeznaczenie na zabudowę usługową w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej.

Uwag nie uwzględniono.

W stosunku do planu "Żelechowa - Łączna" dla działki 3/2 odstąpiono od rezerwacji jej na cele oświaty, m.in. ze względu na znajdujący się tam zbiornik wodny. Obszar zbiornika i zadrzewień wokół niego został wskazany pod zieleń urządzoną (teren elementarny P.Z.4246.ZP). W terenie wyznaczono teren pod usługę (P.Z.4249.U) o powierzchni 2500 m², na którym można realizować usługi z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu, kultury, oświaty, opieki społecznej, opieki zdrowotnej i opieki nad dziećmi. Pozostała część działki, objęta terenem P.Z.4230.MN zgodnie z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) została wskazana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- 11) Uwaga dotycząca możliwości lokalizowania kilku budynków jednorodzinnych lub usługowych o parametrach ustalonych w zapisach szczegółowych dla terenu elementarnego P.Z.4221.MN,U.

Uwagi nie uwzględniono

Plan nie ustala ilości budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej, określa jedynie parametry zabudowy do zrealizowania w granicach działki budowlanej.

- 12) Uwagi dotyczące możliwości zastosowania lukarn oraz garaży z dachami płaskimi w formie tarasów w terenie P.Z.4221.MN,U.

Uwagi uwzględnione

Plan określa formę dachów – dla tego terenu są to dachy strome lub płaskie – zatem możliwa jest realizacja lukarn. Dachy strome zdefiniowane w słowniczku planu jako „różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°...”, co oznacza, że określone są parametry głównych połaci dachowych a nie lukarn.

Do definicji dachu płaskiego dodano określenie „w tym dach zielony lub stropodach użytkowy”.

- 13) Uwagi dotyczące możliwości lokalizacji pomostów oraz ciągów pieszych i małej architektury w terenie P.Z.4221.MN,U.

Uwagi uwzględnione częściowo

W planie dopuszczone są pomosty. Elementy małej architektury nie mogą być regulowane ustaleniami planu miejscowego. Dopuszczono realizację ciągów pieszych wyłącznie z nawierzchni wodoprzepuszczalnych.

- 14) Uwaga dotycząca możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej lub bliźniaczej w terenie P.Z.4221.MN,U.

Uwagi nie uwzględniono

Nie uwzględniono możliwości lokalizowania zabudowy bliźniaczej. Prawo budowlane określa ilość lokali możliwych do zrealizowania w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym.

- 15) Uwaga dotycząca możliwości regulacji linii brzegowej zbiornika wodnego w terenie P.Z.4221.MN,U.

Uwagi nie uwzględniono

Ze względu na istniejące siedlisko przyrodnicze, nie można dopuścić regulacji linii brzegowej, która w znaczący sposób zagrażałaby funkcjonowaniu siedliska. Ponadto istniejący zbiornik wodny nie posiada wydzielonej geodezyjnie linii brzegowej – jest to nieużytek, zatem zakres ingerencji nie jest możliwy do określenia.

- 16) Uwaga dotycząca braku ustalenia nakazującego realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego do zbiornika wodnego przy ul. Rudzika w terenie P.Z.4221.MN,U. zgodnie z załącznikami.

Uwagi nie uwzględniono

Zbiornik wodny przy ulicy Rudzika jest własnością prywatną i w tym przypadku nie ma wskazań do wywłaszczenia gruntu pod ogólnodostępny ciąg pieszcy.

Na niektórych działkach w rejonie zbiornika wodnego przy ulicy Rudzika zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę – różniące się w sposobie zagospodarowania terenu względem decyzji wskazanej w załączniku przez składającego uwagę.

- 17) Uwaga dotycząca lokalizacji budynków na obszarze wpisanym do rejestru zabytków przy ul. Łącznej 4, w terenie P.Z.4218.U,MW i propozycja zachowania przestrzeni rekreacyjno-przyrodniczej i pozostawienia terenu bez zmian.

Uwagi nie uwzględniono

Dla dworu przy ul. Łącznej 4, wpisanego do rejestru zabytków, znajdującego się od lat w rękach prywatnych, obowiązuje m.p.z.p. „Żelechowa – Małe Błonia” z 2015 r. Dwór znajduje się w terenach elementarnych P.Z.5001.ZP oraz P.Z.5002.U,M. Numery terenów elementarnych wskazanych przez składającego uwagę pochodzą z planu „Żelechowa – Łączna”. Niemniej jednak w obu wyżej wymienionych planach dla przedmiotowego terenu możliwa była odbudowa skrzydeł dawnego założenia i odtworzenie dziedzińca pomiędzy budynkami. Modyfikacje ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i ustaleń funkcjonalnych względem planów poprzednich są niewielkie i uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 18) Uwaga dotycząca możliwości dopuszczenia lokalizacji usług handlowych o powierzchni do 2000 m², i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce 3/6 z obrębu 3085 w terenie elementarnym P.Z.4227.MW,U.

Uwagi nie uwzględniono

Zadaniem planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze. Działka objęta uwagą znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu wpisanego do rejestru zabytków, zatem dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku rozdrobnienia właścicielskiego, może doprowadzić do powstania większego chaosu przestrzennego, gdyby jedynie część działki została objęta inną funkcją, a reszta pozostała bez zmian. Ponadto lokalizacja usług handlu, o powierzchni sprzedaży większej niż dopuszczonych 200 m², w tym miejscu wiązałaby się z zaburzeniem komunikacyjnym obszaru. Plan miejscowy ustala zagospodarowanie docelowe i zgodnie z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w celu stworzenia docelowej pierzei ulicy Łącznej dla tego obszaru planuje się zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze stromymi dachami.

Plan dopuszcza dla tej działki usługi o powierzchni sprzedaży do 200 m² oraz inne formy usług.

- 19) Uwaga dotycząca przebiegu linii zabudowy, które nie umożliwiają lokalizacji budynków o głębszych traktach i nie umożliwiają zabudowy w części parkowej na działce 3/149 z obrębu 3085 przy ul. Łącznej 4 w terenie P.Z.4218.U,MW.

Uwagi nie uwzględniono

Obszar będący przedmiotem uwagi wpisany jest do rejestru zabytków – dwór z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”. Celem ustaleń określonych w planie jest odtworzenie budynków folwarcznych o powierzchni zabudowy nawiązującej do historycznych. Wszelkie modyfikacje zapisów, które w tej chwili obowiązują w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Małe Błonia”, wymagały uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Powtórzenie powierzchni zabudowy obiektów folwarcznych w planie „Żelechowa – Hoża” wynikało z wniosków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków oraz z korespondencji z WKZ, z której wynikało, że projekt planu zakładający ingerencję w obiekty nie uzyskałby uzgodnienia. Projekt planu dopuszczający obiekty w obrębie parku był przekładany Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków i nie uzyskał uzgodnienia. Dopuszczono jedynie przesunięcie obiektów do osi założenia.

- 20) Uwaga dotycząca wskazania drogi P..4243.KDW, obsługującej teren P.Z.4218.U,MW od strony parkowej, i wniosek o ustalenie jej jako drogi publicznej.

Uwagi nie uwzględniono

Plan nie ustala możliwości realizacji budynków w części parkowej założenia, ani dostępu publicznego do parku, zatem nie jest zasadne, aby ustalać do obszaru parku drogę publiczną na gruncie prywatnym.

- 21) Uwaga dotycząca przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach P.Z.4219.MW,U i P.Z.4225.MW,U graniczących z terenem P.Z.4218.U,MW i wniosek o odsunięcie ich na większą odległość.

Uwagi nie uwzględniono

Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach P.Z.4219.MW,U i P.Z.4225.MW,U zostały uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

- 22) Uwaga dotycząca zakazu realizacji wolno stojących budynków usługowych w pasie terenu o szerokości 50 m przyległym do południowo-zachodniej granicy terenu P.Z.4228.MW,U. Zdaniem składającego uwagę korzystniejsza byłaby lokalizacja wolno stojącego obiektu usługowego właśnie przy południowo-zachodniej granicy terenu.

Uwagi nie uwzględniono

Plan „Żelechowa – Hoża” dopuszcza realizację usługi o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na całym terenie P.Z.4228.MW,U. W formie wolno stojącej dopuszcza się ją jednak tylko w północno-wschodniej części terenu, ze względów:

- a) komunikacyjnych – na obszarze osiedla brakuje obiektów handlowych, zatem byłby to obiekt odwiedzany w większej mierze pieszo i lokalizacja w północno-wschodniej części terenu skróci drogę dojścia, które odbywałoby się drogami o niższym natężeniu ruchu – ulicami dojazdowymi Świergotki i Przepiórki,
 - b) kompozycyjnych – umiejscowienie wolno stojącego obiektu usługowego w północno-wschodniej części terenu nie zakłóci pierzei ulicy Łącznej, Jana Królewskiego i nowego odcinka Trasy Północnej.
- 23) Uwaga nie dotycząca ustaleń planu – o konieczności ustalenia dodatkowego terminu konsultacji społecznych i uzgodnienia zapisów planu z mieszkańcami a nie tylko z deweloperami oraz zarzut, że zmiany wprowadzane planem są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

Nie dotyczy ustaleń planu.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miało miejsce od 18.07.2022 do 08.08.2022 r. a dyskusja publiczna odbyła się 26.07.2022 r. W dyskusji udział wzięli zarówno przedstawiciele firm deweloperskich, jak i prywatni inwestorzy oraz Rada Osiedla. Nie pojawili się natomiast mieszkańcy.

Weryfikacja zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawa leży w gestii organu nadzorczego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Hoża” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr II/13/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Hoża” w Szczecinie. Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa - Łączna” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 52 poz. 1148);

2) Uchwała nr V/57/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Ostrowska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 33 poz. 607);

3) Uchwała nr VIII/122/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2446);

4) Uchwała nr XXIV/568/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bogumińska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 5148).

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 85,46 ha, położony w obszarze osiedli Żelechowa oraz Warszewo i Bukowo w dzielnicy Północ. Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek Komisji ds. Rozwoju, Promocji i Gospodarki Morskiej Rady Miasta Szczecin. Celem planu jest zwiększenie ilości miejsc postojowych oraz weryfikacja ustaleń dotyczących ochrony przyrody, zgodnie z aktualną waloryzacją przyrodniczą dla Miasta Szczecin. Bezpośrednio poza granicą planu znajdują się: od wschodu - ul. Bogumińska – główna droga łącząca Szczecin z Policami i a od północnego zachodu planowana Trasa Północna.

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

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

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

a) ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów),

b) ustalenie warunków ochrony obiektów o wartościach zabytkowych oraz warunków zabudowy sąsiedniej, zbliżonej parametrami do istniejących budynków historycznych,

c) ochrona terenów zielonych i siedlisk przyrodniczych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to wartościowe obiekty i obszary o wartościach zabytkowych – wpisane do rejestru zabytków dwór przy ul. Łącznej 4 oraz cmentarz przy ul. Ostrowskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej 42 oraz obiekty chronione planem – przy ul. Hożej 12, 14, 16.

O walorach krajobrazowych świadczy, że z ulicy Łącznej rozpościera się niezakłócony widok na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie.

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

W obszarze opracowania, występują siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), chronione zapisami planu.

Część obszaru planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin.

Większa część obszaru planu, wchodzi w skład Systemu Zieleni Miejskiej, łącząc się z kompleksami zieleni wzdłuż Grzęzińca i Sienniczki.

Ustalenia planu i wynikające z ich realizacji następstwa będą miały charakter miejscowy i wpłyną nieznaczco negatywnie na ogólny stan środowiska, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta. Realizacja nowych inwestycji o funkcjach określonych w planie wpłynie korzystnie na jakość i warunki życia mieszkańców m.in. poprzez zwiększenie zasobu mieszkalnego, dostępności do usług i terenów zieleni naturalnej i urządzonej oraz ogrodów działkowych o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Oczekiwanym skutkiem nowej zabudowy i zagospodarowania obszaru planu, zrealizowanych na warunkach planu miejscowego, będą realne rozwiązania przyjazne środowisku i wspierające odporność struktury miejskiej na zmiany klimatyczne.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków i obiekty chronione ustaleniami planu, dla których ustala się m.in. utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu i elementów wystroju elewacji, określa się formy doświetleń poddaszy.

Część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której ochronie podlegają fragmenty układu przestrzenno-architektonicznego osiedla Żelechowa, dla której ustala się:

- a) ochronę istniejącej kompozycji przestrzennej i obiektów o wartościach zabytkowych,
- b) utrzymanie linii zabudowy do strony ulic,
- c) stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych i ceramicznego pokrycia dachów,
- d) ochronę wartościowej zieleni komponowanej.

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

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. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu służą zgodnej z polityką przestrzenną miasta korekcie prawa miejscowego, utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w zabudowie osiedla Żelechowa, umożliwiając optymalną 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 (do 10 min.).

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodne dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych. Zaprojektowano drogę rowerową i zapewniono dostępność ciągów pieszych w drogach publicznych.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w osiedlu.

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.

W obszarze planu wyznaczono obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz ustalono w budynkach mieszkalno-usługowych i użyteczności publicznej realizację ukryć zapewniających możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu pozwalają na realizację usług o charakterze publicznym. Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem, uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego przede wszystkim w wymiarze lokalnym.

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

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 dopuszczono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych z dopuszczeniem częściowego opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz realizację nowych sieci.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków;
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- d) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Hoża”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Żelechowa - Hoża” były udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Hoża” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące i projektowane w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Obszar planu jest w większości zagospodarowanym terenem, zlokalizowanym w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach Miasta. Wskazanie możliwości zabudowy tego terenu uwzględnia istniejący układ uliczno-drogowy, w skład którego wchodzi ul. Hoża, ul. Łączna, zlokalizowana poza granicami planu ulica Bogumińska oraz planowana Trasa Północna zapewniające obsługę komunikacyjną obszaru planu.

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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062 ze zm.), 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 "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Hoża” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.