

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Szosa Polska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 379, poz.1446) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/1048/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Szosa Polska” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Szosa Polska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 57,29 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - granica Miasta Szczecin, ciek Skolwinka;
- 2) od wschodu - granica osiedli Bukowo i Stołczyn, ulica Szosa Polska;
- 3) od południa - ulica Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego;
- 4) od zachodu - granica ogrodów działkowych, Staw Bukowski.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

1)	<b>P.B.4001.ZN/WS</b>	pow.	0,59 ;
2)	<b>P.B.4002.ZD,ZP</b>	pow.	13,99 ;
3)	<b>P.B.4003.U,P</b>	pow.	2,12 ;
4)	<b>P.B.4004.U,P</b>	pow.	2,98 ;
5)	<b>P.B.4005.U</b>	pow.	1,94 ;
6)	<b>P.B.4006.U,P</b>	pow.	10,09 ;
7)	<b>P.B.4007.U,P</b>	pow.	5,00 ;
8)	<b>P.B.4008.U,P</b>	pow.	9,85 ;
9)	<b>P.B.4009.ZP</b>	pow.	0,95 ;
10)	<b>P.B.4010.KS</b>	pow.	0,55 ;
11)	<b>P.B.4011.MW/U</b>	pow.	2,83 ;
12)	<b>P.B.4012.ZN/WS</b>	pow.	0,45 ;
13)	<b>P.B.4013.ZN/WS</b>	pow.	0,41 ;
14)	<b>P.B.4014.U</b>	pow.	0,69 ;
15)	<b>P.B.4015.KS</b>	pow.	0,41 ;
16)	<b>P.B.4016.KD.G</b>	pow.	0,08 ;

17)	<b>P.B.4017.KD.L</b>	pow.	2,17 ;
18)	<b>P.B.4018.KD.L</b>	pow.	0,74 ;
19)	<b>P.B.4019.KD.L</b>	pow.	0,18 ;
20)	<b>P.B.4020.KD.L</b>	pow.	0,42 ;
21)	<b>P.B.4021.KD.D</b>	pow.	0,33 ;
22)	<b>P.B.4022.KDW</b>	pow.	0,17 ;
23)	<b>P.B.4023.ZP/WS</b>	pow.	0,13 ;
24)	<b>P.B.4024.ZP</b>	pow.	0,09 ;
25)	<b>P.B.4025.E</b>	pow.	0,13 ;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny usług i produkcji przeznaczone na działalność w ramach Parku Technologicznego, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Szosa Polska” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) B - litera oznaczająca osiedle Bukowo;
- 3) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,..... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
  - b) U - teren usług;
  - c) U,P - teren usług i produkcji;
  - d) ZD,ZP - teren ogrodów działkowych z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
  - e) ZN/WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych;
  - f) ZP - teren zieleni urządzonej;
  - g) ZP/WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
  - h) KS - teren parkingu strategicznego;
  - i) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna;

- j) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna;
- k) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
- l) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- m) E - stacja prostownikowa;

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

7. Ilustracja możliwego podziału gruntu, określona na rysunku planu, przedstawia wyłącznie jeden z wielu możliwych wariantów podziału danego terenu na działki budowlane.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **gatunki rodzime** - gatunki naturalne występujące na danym obszarze, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 5) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **korytarz ekologiczny** – obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej, umożliwiający migrację roślin i zwierząt;

- 8) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. na zmianie istniejącego poziomego terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 9) **mieszkanie funkcyjne** - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.: a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 13) **Park Technologiczny** – kompleks budynków i urządzeń zapewniających właściwą bazę infrastrukturalną dla prowadzenia działalności gospodarczej opartej na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych. Na terenie Parku Technologicznego występuje skupienie ośrodków badawczo rozwojowych, a także małych i średnich przedsiębiorstw zainteresowanych inwestowaniem w nowe technologie oraz produkty i usługi innowacyjne. W granicach Parku Technologicznego obowiązują wysokie standardy użytkowania poprzez dopuszczenie funkcji towarzyszących, w tym usług sportu i rekreacji lokalizowanych na działkach zagospodarowanych zielenią
- 14) **parking strategiczny** – parking samochodowy funkcjonujący w celu integracji systemu drogowego z systemami komunikacji zbiorowej, umożliwiający przesiadkę z samochodu osobowego na środek komunikacji zbiorowej, stanowiący inwestycję celu publicznego;
- 15) **powierzchnia sprzedaży** – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do sprzedaży, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której wlicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 16) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 17) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 18) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; Reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 19) **słup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 20) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 21) **szyld** – tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, służące oznaczeniu prowadzonej w miejscu działalności, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności;
- 22) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 23) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo- rowerowy;
- 24) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 25) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 26) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

- 27) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 28) **zieleń urządzona, zieleń parkowa** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 29) **zorganizowana zieleń publiczna** - zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych;
- 2) tereny Parku Technologicznego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przeznacza się głównie na działalność:
  - a) usługową i produkcyjną opartą na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych,
  - b) badawczą, szkoleniową i promocyjną związaną z wdrażaniem innowacyjnych rozwiązań technologicznych;
- 3) na terenach Parku Technologicznego dopuszcza się funkcje towarzyszące działalności podstawowej, określonej w pkt 2, lokalizowane:
  - a) w formie wbudowanej w budynki funkcji podstawowej, o ile powierzchnia funkcji towarzyszącej nie przekracza łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności podstawowej,
  - b) na wyodrębnionych działkach - usługi ogólnomiejskie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) na terenach Parku Technologicznego dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

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

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
  - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.),
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na obszarze obejmującym tereny: P.B.4001.ZN/WS, P.B.4002.ZD,ZP, P.B.4023.ZP/WS ustala się korytarz ekologiczny pomiędzy Wodozbiorem a doliną cieką Skolwinka gdzie obowiązuje:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią o zróżnicowanej wysokości,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – min.50%,

- c) zakaz lokalizacji trwałej zabudowy kubaturowej, poza terenem P.B.4002.ZD,ZP,
  - d) zakaz sytuowania parkingów i dróg o nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 4) ewentualna regulacja brzegów wód otwartych powinna odbywać się w ramach ich naturalnego koryta z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna;
  - 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
    - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
    - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
    - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
  - 6) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 7) dla nasadzeń drzew i krzewów w pasach drogowych, na terenach naziemnych parkingów i garaży obowiązuje zastosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
  - 8) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzonej w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
  - 9) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych, dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
  - 10) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
  - 11) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 12;
  - 12) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
  - 13) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 14) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
  - 15) przy prowadzeniu prac budowlanych obowiązuje uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej ptaków. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone stanowiska chronionych ptaków obowiązuje:
    - a) podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na te gatunki,
    - b) wykonywanie czynności mogących powodować płoszenie ptaków, bądź niszczenie ich potencjalnych siedlisk, wyłącznie poza okresem lęgowym;
  - 16) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub

niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 17) zakazuje się pogarszania stosunków gruntowo – wodnych;
- 18) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 19) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 20) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
  - a) ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce (w tym obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych, garaży oraz wiat),
  - b) nie dotyczą ustalonych w planie reklam wolno stojących oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) na obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy sytuować jedną z elewacji budynku o funkcji podstawowej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: balkonów, wykuszy, galerii, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 5) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 6) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub sytuowane w otoczeniu zwartej zieleni, przesłaniającej wgląd od strony przestrzeni publicznej;
- 7) ogrodzenia od strony dróg publicznych, realizuje się wyłącznie ażurowe, z wyjątkiem ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 8) nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej należy realizować:
  - a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów usługowych bądź mieszkalnych,
  - b) w formie wolno stojących budynków - wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam lub szyldów, z wyłączeniem:
  - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) szyldów, o których mowa w pkt 10;
- 10) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację szyldów:



- a) o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> każdy, sytuowanych na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, przy czym ogólna powierzchnia ekspozycyjna szyldów nie może przekroczyć 5% powierzchni każdej z elewacji budynku;
  - b) dwustronnych, instalowanych prostopadle do elewacji, o powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> jednostronnie,
  - c) wykonanych w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
- 11) reklamy i szyldy dopuszczone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu instaluje się, z wyłączeniem :
- a) pasów rozdzielających jezdnie dróg,
  - b) pasów zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) miejsc, w których reklama mogłaby powodować ograniczenia w prowadzeniu sieci inżynierskich lub utrudniać ruch drogowy,
  - d) miejsc, w których pulsujące światło reklamy mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych,
  - e) zamknięć kompozycyjnych, oznaczonych na rysunku planu oraz w promieniu 15 m od wyznaczonych zamknięć dla reklam których powierzchnia ekspozycji przekracza 1 m<sup>2</sup>,
  - f) miejsc, w których reklama/szyld spowodowałaby przesłonięcie okien lub zakłóciłaby kompozycję elewacji poprzez niedostosowanie formatu pojedynczej reklamy/szyldu lub grupy reklam/szyldów do istniejących podziałów elewacji takich jak: gzymsy, linia okapu dachu, itp.; ustalenie nie dotyczy reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 12) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, słupy reklamowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. warunkuje się:
- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 14) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji budynków wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne, liczone od najniższego położonego wejścia do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych);
- 15) na wyodrębnionych działkach, położonych na obszarze Parku Technologicznego, przeznaczonych na sport i rekreację, obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz naziemnych urządzeń na potrzeby sportu i rekreacji z niezbędną infrastrukturą;
  - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60% działki;
- 16) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach planu,
  - b) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji;

- 17) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
  - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 18) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 19) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 20) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych i skanalizowanych cieków 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 22) wzdłuż rowów melioracyjnych zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do rowu w celu konserwacji.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg – 15 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
  - a) P.B.4016.KD.G - fragment ulicy Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego (poza granicą planu),
  - b) P.B.4017.KD.L, P.B.4020.KD.L - ulice stanowiące główny ciąg komunikacyjny w obszarze Parku Technologicznego,
  - c) P.B.4018.KD.L - ulica łącząca wewnętrzne ulice układu drogowego z ulicą Szosa Polska (poza granicą planu),
  - d) P.B.4019.KD.L - teren włączenia drogi lokalnego układu drogowego w ulicę Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego (poza granicą planu),
  - e) P.B.4020.KD.L – teren włączenia drogi lokalnego układu drogowego w ulicę Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego (poza granicą planu),

f) P.B.4021.KD.D – ulica uzupełniająca podstawowy układ komunikacyjny w obszarze Parku Technologicznego;

- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Mieszkania funkcyjne	1 mieszkanie	1
3.	Hotele pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
4.	Motele	1 pokój	1
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	10 łóżek	1
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
7.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
8.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	4
9.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	2
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	2
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	2
12.	Domy kultury	100 użytkowników	4
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	20
14.	Obiekty muzealno-wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20 + min. 4 m.p dla autokarów
15.	Szkoły podstawowe, gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
16.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	nie mniej niż 1 + 1 miejsce postojowe na 10 uczniów powyżej 18 lat
17.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	5 zatrudnionych	1
18.	Gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	1
19.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
20.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
21.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
22.	Szpitale, kliniki	10 łóżek	4
23.	Szpitale i kliniki akademickie	10 łóżek	5
24.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	1
25.	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	20

		na jednej zmianie**	
26.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	2
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
28.	Stacje paliw płynnych ( z wyłączeniem samoobsługowych)	1 obiekt	5 + 2 na sklep
29.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
30.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
31.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	100 m <sup>2</sup> pow. hali	2
32.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	nie mniej niż 1 + 1 na 15 odwiedzających/widzów
33.	Korty tenisowe	1 kort	nie mniej niż 4 + 1 na 15 widzów
34.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
35.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. baseny pływackie, siłownie, fitness)	10 korzystających	2
36.	Inne obiekty rekreacyjno – sportowe	5 użytkowników	1
37.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1
38.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
39.	Palmiarnia, ogród botaniczny	5 użytkowników	1
40.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

5) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Mieszkania funkcyjne	1 mieszkanie	0,2
3.	Hotele pensjonaty	100 łóżek	1,25
4.	Motele	1 pokój	0,3
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	100 łóżek	2
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	2
7.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,5
8.	Plac targowy	100 m <sup>2</sup> pow. całk.	0,5
9.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,5
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych (100 m <sup>2</sup> )	1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,8
12.	Obiekty kultury (biblioteki, domy kultury)	10 użytkowników jednocześnie (100 m <sup>2</sup> )	1
13.	Kina, teatry	100 miejsc	2,5

14.	Obiekty muzealno – wystawowe	100 użytkowników jednocześnie (100 m <sup>2</sup> )	0,3
15.	Szkoły podstawowe, gimnazja	1 sala dydaktyczna	1,5
16.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	1,5
17.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
18.	Gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	0,3
19.	Obiekty dydaktyczne	100 miejsc dydaktycznych (100 studentów)	5
20.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie (100 m <sup>2</sup> )	1
21.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
22.	Szpitala, kliniki	100 łóżek	1,25
23.	Szpitala i kliniki akademickie	100 łóżek	2
24.	Place składowe, hurtownie, magazyny	100 zatrudnionych**	2
25.	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych**	2,5
26.	Rzemiosło usługowe	100 zatrudnionych**	5
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
28.	Stacje paliw płynnych ( z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	
29.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	
30.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
31.	Stadiony	100 użytkowników jednocześnie	5
32.	Baseny pływackie (bez miejsc dla widzów)	10 miejsc w szatni dla korzystających	1,0
33.	Baseny pływackie (z miejscami dla widzów)	10 miejsc w szatni dla korzystających	1,0 + 1 na 20 widzów
34.	Korty tenisowe	1 kort	2
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
36.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. baseny pływackie, siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	0,5
37.	Obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	1
38.	Ogrody działkowe	nie określa się	
39.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	100 miejsc	1,25

40.	Palmiarnia, ogród botaniczny	nie określa się	
41.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow.użytk.*	0,5
42.	Obiekty do parkowania	100 miejsc	1,25
43.	Ogrody tematyczne	1000 m <sup>2</sup>	0,5
44.	Obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	0,5

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5; natomiast końcówki wyższe od 0,5; zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3-7 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) punktów gastronomicznych z jedzeniem na wynos,
  - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ciągów pieszo-rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie ich lokalizacji nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 10) w granicach terenów dróg dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, ul. Szosa Polska (poza granicą planu);

- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ul. Szosa Polska, ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu);
- 5) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w ul. Szosa Polska, ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu) ze zrzutem do cieków: Skolwinka i Stołczynka oraz rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) obowiązują następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
  - a) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji,
  - b) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m<sup>2</sup> oraz utwardzonych powierzchni terenu, dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych - z możliwością odprowadzania ich do: gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 9) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę i kanalizację rowów melioracyjnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii poprzez nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, produkcyjnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 16) w obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji;
- 17) w obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 18) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 19) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 20) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się na zasadach określonych w pkt 20;
- 22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygradzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;
- 23) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 26) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 27) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.B.4001.ZN/WS**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zielen naturalna i wody powierzchniowe.
2. **Ustalenia ekologiczne:**
  - 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
  - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
  - 3) zakazuje się:



- a) makroniwelacji terenu,
  - b) zasypywania i zanieczyszczania otwartego cieku,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łąka subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione powyżej siedlisko, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- 1) wzdłuż cieku Skolwinka zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieku w celu konserwacji;
- 2) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem: niezbędnych konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich, związanych z obsługą techniczną cieku oraz przejściem i przejazdem przez ciek,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenów: P.B.4021.KD.D, P.B.4022.KDW.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku Skolwinka;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowej w terenie P.B.4022.KDW;
- 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

## **§ 8. Teren elementarny P.B.4002.ZD,ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 2) część terenu obejmującego pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich przyległy do terenu P.B.4017.KD.L oraz teren położony pomiędzy tym pasem a granicą terenu P.B.4004.U,P, dopuszcza się przeznaczyć na zieleni urządzonej;
- 3) ustala się pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki wydzielonej na ogrody działkowe lub działki wydzielonej na zieleni urządzonej, o której mowa w ust.1 pkt 2: 70%.

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

- 1) powierzchnia zabudowy terenu elementarnego ograniczona do jednego obiektu administracyjnego ogrodów działkowych ( świetlica) o powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 35 m<sup>2</sup> zabudowy na każdej, pojedynczej działce ogrodniczej;
- 2) wysokość zabudowy, nie większa niż:
  - a) 5,0 m - dla altany krytej dachem stromym,
  - b) 4,0 m - dla altany krytej dachem płaskim,
  - c) 9,5 m – dla obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 3) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, obiektu administracyjnego ogrodów działkowych i obiektów gospodarczych, dachami o dowolnej geometrii;
- 4) wzdłuż cieką znajdującego się w terenie P.B.4023.ZP/WS zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieką w celu konserwacji;
- 5) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 6) zakazuje się składowania odpadów:
  - a) organicznych – poza kompostownikami,
  - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach;
- 7) dopuszcza się tablice ogłoszeniowe o wysokości do 3 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 8) na obszarze określonym w ust.1 pkt 2, w przypadku przeznaczenia go na zielenią urządzoną, dopuszcza się wyłącznie realizację małej architektury i naziemnych urządzeń przeznaczonych do rekreacji i sportu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.B.4017.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4022.KDW, P.B.4002.ZD,ZP, P.B.4004.U,P, P.B.4009.ZP, P.B.4023.ZP/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieką;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 6) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w terenie elementarnym;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w terenie elementarnym stacji innego typu oraz zmianę sposobu zasilania;
- 10) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

### **§ 9. Teren elementarny P.B.4003.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny – usługi i produkcja;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usług w zakresie oświaty i służby zdrowia realizowanych na wydzielonych działkach,
  - c) stacji paliw płynnych,
  - d) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.,
  - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a granicą terenu P.B.4004.U,P obowiązuje wprowadzenie zieleni z gatunków rodzimych, o zróżnicowanej wysokości;
- 4) wzdłuż granicy z terenem P.B.4002.ZD,ZP obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni o szerokości minimum 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **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) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości do 3 m i powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 6) ogrodzenia od strony terenu P.B.4004.U,P w formie ażurowej;
- 7) minimalna odległość budynków od górnej krawędzi skarpy cieku: 20 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: P.B.4021.KD.D, P.B.4022.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4021.KD.D, P.B.4022.KDW, P.B.4003.U,P, P.B.4004.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

#### **§ 10. Teren elementarny P.B.4004.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny – usługi i produkcja;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usług w zakresie oświaty i służby zdrowia realizowanych na wydzielonych działkach,
  - c) stacji paliw płynnych,
  - d) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.,
  - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) na działkach przyległych do terenu P.B.4003.U,P obowiązuje wprowadzenie zieleni z gatunków rodzimych, o zróżnicowanej wysokości, pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a granicą terenu P.B.4003.U,P.

##### **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 zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym - oznaczone na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 5) elewacja frontowa budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym o szerokości nie mniejszej niż 15 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

- 7) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości do 3 m i powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 8) ogrodzenia od strony terenu P.B.4003.U,P w formie ażurowej;
- 9) wzdłuż cieków zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieków w celu konserwacji;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.B.4017.KD.L, P.B.4018.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4018.KD.L, P.B.4021.KD.D, P.B.4004.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, kanalizację i zabudowę cieków;
- 3) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 6) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 11. Teren elementarny P.B.4005.U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny - usługi;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z wyłączeniem produkcji;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych,
  - b) usług w zakresie oświaty i służby zdrowia realizowanych na wydzielonych działkach,
  - c) stacji paliw płynnych,
  - d) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.,
  - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

3) w granicach działki obowiązuje nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych sytuowanych na naziemnym parkingu; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

### **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) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji transformatorowych i obiektów garażowych w formie wolno stojącej,
  - b) pełnych ogrodzeń,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu P.B.4017.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4009.ZP, P.B.4005.U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 12. Teren elementarny P.B.4006.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny – usługi i produkcja;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usług w zakresie oświaty i służby zdrowia realizowanych na wydzielonych działkach.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) w granicach działki obowiązuje nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych sytuowanych na naziemnym parkingu; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

### **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 zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym - oznaczone na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, przy czym dla budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym - od 8 m do 13 m;
- 5) elewacja frontowa budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym o szerokości nie mniejszej niż 15 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości do 3 m i powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.B.4017.KD.L, P.B.4020.KD.L oraz planowanej ulicy lokalnej przebiegającej poza południową granicą obszaru objętego planem;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4020.KD.L, P.B.4006.U,P oraz spoza obszaru planu;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nm oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 13. Teren elementarny P.B.4007.U,P**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny – usługi i produkcja;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw płynnych,
  - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.,
  - d) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wzdłuż granicy z terenem P.B.4012.ZN/WS obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew z gatunków rodzimych, takich jak wierzby, jesiony, itp. w regularnych odstępach co 10 - 15 m.

**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) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, przy czym dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy - od 8 m do 13 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości do 3 m i powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) minimalna odległość budynków od górnej krawędzi skarpy cieku: 20 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.B.4017.KD.L, P.B.4020.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4020.KD.L, P.B.4007.U,P, P.B.4011.MW/U, P.B.4012.ZN/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 14. Teren elementarny P.B.4008.U,P**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: Park Technologiczny – usługi i produkcja;
- 2) zakres działalności zgodny z § 6 ust. 1 pkt 2 – 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie oświaty i służby zdrowia realizowanych na wydzielonych działkach.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) na działkach przyległych do ulicy Szosa Polska, pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy Szosa Polska, obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni z gatunków rodzimych;
- 4) w ramach powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalonego w granicach działki budowlanej, nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łąki świeże (kod siedliska 6510), określonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione powyżej siedlisko, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione;
- 5) wzdłuż granicy z terenem P.B.4013.ZN/WS obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni z gatunków rodzimych.



### **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: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, przy czym dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy - od 8 m do 13 m;
- 4) ustala się zamknięcia kompozycyjne obiektami budowlanymi - oznaczone na rysunku planu;
- 5) elewacja frontowa budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym:
  - a) o szerokości nie mniejszej niż 15 m,
  - b) o wysokości co najmniej 8 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) dopuszcza się reklamy wolno stojące o wysokości do 3 m i powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 8) minimalna odległość budynków od górnej krawędzi skarpy cieku: 20 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: P.B.4017.KD.L, P.B.4018.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu do ulicy głównej poza granicami planu (ul. Szosa Polska), do terenu położonego w granicach działki nr 21 z obrębem 3203;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4018.KD.L, P.B.4008.U,P, P.B.4013.ZN/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 15. Teren elementarny P.T.4009.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się działalność usług sezonowych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;

- 3) zieleń urządzona w dostosowaniu do realizowanego ciągu pieszo-rowerowego, nie przesłaniająca widoku na Staw Bukowski;
- 4) przy granicy z terenem P.B.4005.U obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew z gatunków rodzimych, w regularnych odstępach co 10 - 15 m, zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, z orientacyjnym przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 2) ciągi piesze realizuje się o nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) usługi sezonowe sytuowane w sposób nie kolidujący z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym;
- 4) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 5) zakazuje się zabudowy terenu z wyjątkiem obiektów usług sezonowych i obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się realizację jednego parkingu:
  - a) na maksymalnie 5 miejsc postojowych,
  - b) zlokalizowanego w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym od drogi P.B.4017.KD.L,
  - c) nie kolidującego z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu P.B.4017.KD.L;
- 2) ustala się szerokość ciągu pieszo-rowerowego nie mniejszą niż 6 m.

### **6. Ustalenia inżynierskie**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4009.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonej na rysunku planu.

## **§ 16. Teren elementarny P.B.4010.KS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: parking strategiczny dla samochodów osobowych;
- 2) w granicach działki parkingu dla samochodów osobowych dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów realizowanego w ramach jednej inwestycji.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) wzdłuż granicy z terenem P.B.4012.ZN/WS obowiązuje, zgodnie z rysunkiem planu, realizacja pasa zwartej zieleni o szerokości minimum 3 m, z gatunków rodzimych.

### **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: 60%;
- 3) wysokość zabudowy stałej: od 6 do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) dla zagospodarowania tymczasowego, określonego w pkt 9, dopuszcza się lokalizację jednego kubaturowego obiektu usług i handlu o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 5,5 m;
- 5) obowiązują dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się reklamy:
  - a) wbudowane o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 5% każdej elewacji,
  - b) w formie wolno stojącej – jeden słup reklamowy lub jedna reklama dwustronna o wysokości do 5 m na działce;
- 7) wzdłuż ciek Stółczyńska znajdującego się w terenie P.B.4012.ZN/WS zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do ciek w celu konserwacji;
- 8) minimalna odległość budynków od górnej krawędzi skarpy ciek: 20 m;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: naziemne parkingi, wypożyczalnię i komisje samochodów osobowych, handel artykułami ogrodniczymi i roślinami ozdobnymi, usługi sezonowe - do czasu docelowego zagospodarowania, zgodnego z ustaleniami planu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.4017.KD.L.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4016.KD.G, P.B.4017.KD.L, P.B.4012.ZN/WS, P.B.4014.U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 17. Teren elementarny P.B.4011.MW/U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- 2) na części terenu oddalonej od ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego o co najmniej 35 m, obowiązuje realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem:
  - a) lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - b) jednego obiektu usług w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego;
- 3) na części terenu położonej w odległości nie większej niż 60 m od ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego - minimum 70 % powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków realizowanych na działce budowlanej przeznaczają się na usługi;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokali usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - c) stacji paliw płynnych,
  - d) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni 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:
  - a) na działkach zabudowy usługowej: 40 % działki budowlanej,
  - b) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 30 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy: do 12,5 m, przy czym dla budynków realizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego wysokość budynków nie mniejsza niż 8 m;
- 4) elewacje sytuowane na obowiązującej linii zabudowy:
  - a) bez załamania płaszczyzny ściany oraz bez balkonów, loggi, wykuszy, galerii,
  - b) o szerokości nie mniejszej niż 12 m;
- 5) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym - oznaczone na rysunku planu;
- 6) elewacja frontowa budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym o szerokości nie mniejszej niż 15 m;
- 7) budynki kryte dachami:
  - a) spadku głównych połaci dachowych do 30 °, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
  - b) o jednakowej geometrii dla wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na działce;
- 8) dla usług realizowanych w budynkach mieszkalnych obowiązują wyodrębnione wejścia;
- 9) dopuszcza się reklamy:
  - a) wbudowane o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 5% każdej elewacji,
  - b) w formie wolno stojącej – jeden słup reklamowy lub jedna reklama dwustronna o wysokości do 5 m na działce;
- 10) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 11) zakazuje się lokalizacji garaży o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z wyłączeniem:
  - a) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
  - b) garaży wbudowanych w skarpy;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m<sup>2</sup>.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.B.4019.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.B.4020.KD.L poprzez teren P.B.4007.U,P;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu od ulicy Włodzimierza Ostoi - Zagórskiego (poza granicą planu);

4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4019.KD.L, P.B.4012.ZN/WS, P.B.4007.U,P, P.B.4011.MW/U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 18. Teren elementarny P.B.4012.ZN/WS**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 3) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) zasypywania i zanieczyszczania otwartego cieku,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), określonego na rysunku planu. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione powyżej siedlisko, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- 1) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, pomiędzy ulicą Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego a terenem P.B.4011.MW/U;
- 2) wzdłuż cieku Stołczynka zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieku w celu konserwacji;
- 3) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 4) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem niezbędnych konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich, związanych z obsługą techniczną cieku,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

5) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.4017.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4016.KD.G, P.B.4017.KD.L oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację ciekłu Stołczynka;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

### **§ 19. Teren elementarny P.B.4013.ZN/WS**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) zasypywania i zanieczyszczania otwartego ciekłu,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), określonego na rysunku planu. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione powyżej siedlisko, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- 1) wzdłuż ciekłu Stołczynka zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do ciekłu w celu konserwacji;
- 2) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem niezbędnych konstrukcji oporowych i obiektów inżynieryjnych, związanych z obsługą techniczną ciekłu,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.4017.KD.L.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację ciekłu Stołczynka;

- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych zgodnie z ustaleniem ust. 2 pkt 4;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 20. Teren elementarny P.B.4014.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw płynnych,
  - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, opon, itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

### **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: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, przy czym dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy - od 8 m do 13 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu; w przypadku nadbudowy istniejącej zabudowy o minimum 2 m obowiązują dachy płaskie;
- 5) zakazuje się sytuowania wolno stojących: stacji transformatorowych, budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się reklamy:
  - a) wbudowane o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 20% każdej elewacji,
  - b) w formie wolno stojącej – jeden słup reklamowy lub jedna reklama, minimum dwustronna o wysokości do 20 m na działce;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m<sup>2</sup>.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu P.B.4017.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu od terenu P.B.4016.KD.G;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 8.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4016.KD.G, P.B.4017.KD.L, P.B.4014.U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 21. Teren elementarny P.B.4015.KS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: parking strategiczny dla samochodów osobowych;
- 2) w granicach działki parkingu dla samochodów osobowych dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów realizowanego w ramach jednej inwestycji.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) wzdłuż granicy z terenem P.B.4013.ZN/WS obowiązuje, zgodnie z rysunkiem planu, realizacja pasa zwartej zieleni o szerokości minimum 3 m, z gatunków rodzimych.

### **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: 60%;
- 3) wysokość zabudowy stałej: od 6 do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla zagospodarowania tymczasowego, określonego w pkt 9, dopuszcza się lokalizację jednego kubaturowego obiektu usług i handlu o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 5,5 m;
- 5) obowiązują dachy płaskie;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych;
- 7) dopuszcza się reklamy:
  - a) wbudowane o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 5% każdej elewacji,
  - b) w formie wolno stojącej – jeden słup reklamowy lub jedna reklama dwustronna o wysokości do 5 m na działce;
- 8) minimalna odległość budynków od górnej krawędzi skarpy cieku: 20 m;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: naziemne parkingi, wypożyczalnie i komisje samochodów osobowych, handel artykułami ogrodniczymi i roślinami ozdobnymi, usługi sezonowe - do czasu docelowego zagospodarowania, zgodnego z ustaleniami planu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu P.B.4017.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu do ulicy głównej poza granicami planu (ul. Szosa Polska).

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4017.KD.L, P.B.4013.ZN/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) ustala się lokalizację studni awaryjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 22. Teren elementarny P.B.4016.KD.G**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.



2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się jedną reklamę w formie wolno stojącej, minimum dwustronną, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron i nie wyższą niż 5 m, sytuowaną w odległości co najmniej 50 m od skrzyżowania z ulicą Szosa Polska ( poza granicą planu );
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 6,8 m do 7,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się realizację fragmentu chodnika, ścieżki rowerowej i pobocza.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** stosuje się ustalenia §6 ust. 6 pkt 1.

**§ 23. Teren elementarny P.B.4017.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego, w tym jednego szpaleru drzew:
  - a) wzdłuż granicy z terenami P.B.4006.U,P i P.B.4007.U,P,
  - b) sadzonych w regularnych odstępach - co 15 m,
  - c) z gatunków liściastych, o pokroju kulistym.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się reklamy w formie wolno stojącej, minimum dwustronne, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron i nie wyższe niż 5 m, w odległości co najmniej 50 m od skrzyżowania z ulicą Szosa Polska ( poza granicą planu ).

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 15,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ciek Stołczynka – z dopuszczeniem przebudowy, regulacji, konserwacji i zabudowy;
- 3) przepust – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy nowego;

- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

#### **§ 24. Teren elementarny P.B.4018.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się reklamy w formie wolno stojącej, minimum dwustronne, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron i nie wyższe niż 5 m, w odległości co najmniej 50 m od skrzyżowania z ulicą Szosa Polska ( poza granicą planu ).

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **§ 25. Teren elementarny P.B.4019.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się reklamy:
  - a) jedną w formie wolno stojącej, minimum dwustronną, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron, w odległości co najmniej 30 m od skrzyżowania z ulicą Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego ( poza granicą planu ),
  - b) jeden słup reklamowy.

4. **Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. **Ustalania komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 17,5 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. **Ustalania inżynieryjne:**

- 1) melioracyjny kanał kryty – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 2) sieci elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

**§ 26. Teren elementarny P.B.4020.KD.L**

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalania ekologiczne:** obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się reklamy w formie wolno stojącej, minimum dwustronne, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron i nie wyższe niż 5 m.

4. **Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. **Ustalania komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. **Ustalania inżynieryjne:** ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 27. Teren elementarny P.B.4021.KD.D**

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalania ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego;
- 3) wzdłuż granicy z ulicą Szosa Polska obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni w formie krzewów.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwie reklamy w formie wolno stojącej, minimum dwustronne, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron i nie wyższe niż 5 m.

4. **Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalania komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 15,0 m do 50,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, jednostronny chodnik od strony terenu P.B.4003.U,P;
- 3) ustala się powiązanie ulicy poprzez skrzyżowanie z terenem P.B.4018.KD.L;
- 4) do czasu realizacji ulicy P.B.4018.KD.L dopuszcza połączenie poprzez istniejący zjazd się z ulicą główną (ul. Szosa Polska) poza granicą planu.

**6. Ustalania inżynieryjne:**

- 1) ciek – z dopuszczeniem przebudowy, regulacji, konserwacji, zabudowy i kanalizacji;
- 2) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 28. Teren elementarny P.B.4022.KDW**

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalania ekologiczne:** teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwie reklamy w formie wolno stojącej o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m<sup>2</sup> dla każdej ze stron.

4. **Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalania komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) do czasu realizacji ulicy P.B.4021.KD.D dopuszcza się połączenie z ul. Szosa Polska poprzez istniejący zjazd.

**6. Ustalania inżynieryjne:**

- 1) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ciek Skolwinka – z dopuszczeniem przebudowy, regulacji i konserwacji;
- 3) przepust – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy nowego;
- 4) stosuje się ustalenia §6 ust. 6 pkt 1.

**§ 29. Teren elementarny P.B.4023.ZP/WS**

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i wody powierzchniowe.

2. **Ustalania ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) zasypywania i zanieczyszczania otwartego cieku,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) wzdłuż cieku Skolwinka zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieku w celu konserwacji;
- 2) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem: niezbędnych konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich, związanych z obsługą techniczną cieku,
  - b) grodzenia i przegradzania terenu,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.4022.KDW.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.B.4022.KDW oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 5) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

### **§ 30. Teren elementarny P.B.4024.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień położonych w obszarze zagajnika, na wysokości budynków przy ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego nr 24-32;
- 3) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- a) zabudowy terenu,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.4019.KD.L oraz ulicy głównej (ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego) poza granicą planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.4019.KD.L, P.B.4024.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych.

**§ 31. Teren elementarny P.B.4025.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja prostownikowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:** teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

**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: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m;
- 4) obowiązuje dach płaski;
- 5) dopuszcza się reklamy wbudowane, za wyjątkiem reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z ulicy głównej (ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego) poza granicą planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) ustala się lokalizację stacji prostownikowej oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego.

**Rozdział 4.**

**Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy planów:

- 1) uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 4 poz. 49);
- 2) uchwała Nr XVI/541/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany K.23 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 1999 r. nr 48 poz. 734).

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

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

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.





**OZNACZENIA :**

- GRANICA MIASTA
  - GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - GRANICE OŚIEDLI
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAOPROPOWADZANIA (TERENY ELEMENTARNE)
- OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- P - SYMBOL OZNAČENIA PÓŁNOC
  - B - SYMBOL OŚCIEŻKI BOKOWEJ
  - 4 - NUMER PLANU W OŚCIEŻU
  - 005 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
  - MWU, U, KS - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

**SYMBOLS PRZEZNACZENIA TERENU**

MWU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
U	TEREN USŁUG
UP	TEREN USŁUG I PRODUKCJI
ZDZP	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
ZNWS	TEREN ZIELENI NATURALNEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZPNWS	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KS	TEREN PARKINGU STRATEGICZNEGO
KD.G	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
KD.L	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KD.W	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNEJ
E	TEREN PODSTACI PRĄTOWNIKOWEJ DO OBSŁUGI TRAKCJI TRAMWAJOWEJ
○/○/○/○	GRANICA STREFY W III OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
○/○/○/○	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
○	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
○	ZAMKNIĘCIE KOMPETYCYJNE
○	NASADZENIA SZPALERÓW DREW (POZA TERENAMI DRÓG PUBLICZNYCH)
○	NASADZENIA SZPALERÓW KRZEWÓW (POZA TERENAMI DRÓG PUBLICZNYCH)
○	ILUSTRACJA MOŻLIWEGO PODZIAŁU GRUNTU
○	PROPONOWANE USTYJOWANIE BUDYNKÓW
○	CIĄG PIESZO - ROWERÓW
○	CHRONIONE SIĘDZISKO PRZYRODNICZE
○	1 - grad substańtacyjny (kod siedliska: 9160)
○	2 - najł wieńcowe, topolowe, olkowe i jesionowe (kod siedliska: 91E0)
○	3 - ścieżki (kod siedliska: 9191)
○	PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDIUM AWARYJNEJ
○	SIEĆ WODOCIĄGOWA
○	SIEĆ GAZOWA
○	PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI
○	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
○	KANALIZACJA SANITARNA
○	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
○	KANALIZACJA DESZCZOWA
○	ISTN. NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
○	NAPĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
○	ISTN. NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
○	WYŚRODKOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
○	ISTN. NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
○	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN - DO KWKI
○	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
○	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA SN
○	PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH

Niniejszy projekt opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500 nr sekcji:

9-01-B-28 - przetworzonej numerycznie wg karty rejestracyjnej Nr SIT/1570/26/11 z dn.07 grudnia 2011 r.

9-01-A-21, 9-02-B-18, 9-02-B-19, 9-02-B-20, 9-02-B-29, 9-02-B-30, 9-02-B-39, 9-02-B-40, 9-02-B-49 - przetworzonych numerycznie wg karty rejestracyjnej Nr SIT/5811/13 z dn.04 czerwca 2012 r.

9-01-B-50 - przetworzonej numerycznie wg karty rejestracyjnej Nr SIT/1044/1/12 z dn.04 października 2012 r.

9-01-A-31, 9-01-A-41, 9-02-B-60 - przetworzonych numerycznie wg karty rejestracyjnej Nr SIT/2025/13 z dn.27 marca 2013 r.

Podpis projektanta Podpis MODOGIK

SKALA 1 : 1000

0 50 100 metry



# LEGENDA:

## INFORMACJE OGÓLNE:

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

## FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISLE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

## KOMUNIKACJA:

- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

## TURYSTYKA I SPORT:

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

## INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE I - STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO - NAWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIĘPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE

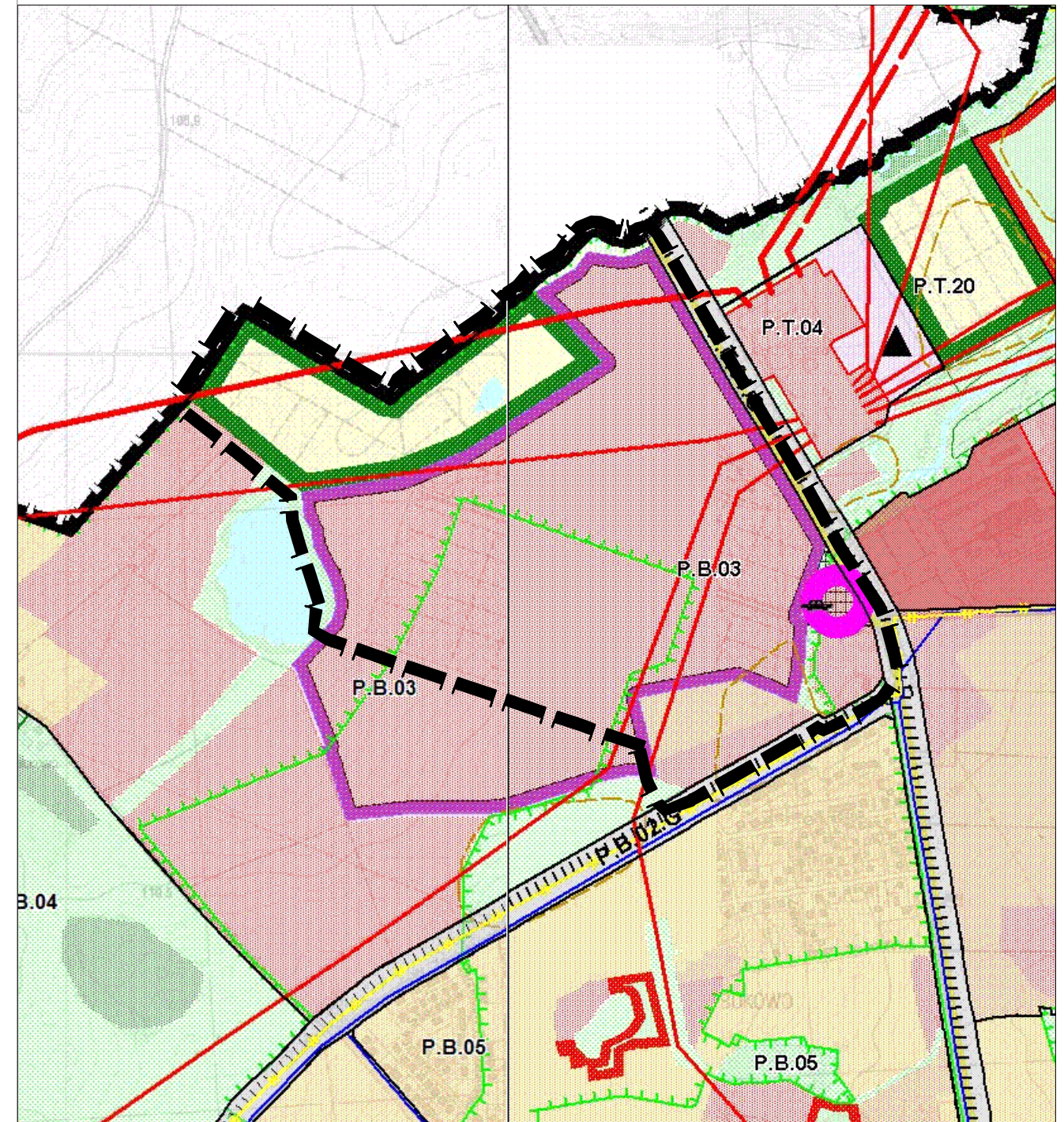
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

## OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W1" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Bukowo - Szosa Polska" w Szczecinie  
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin  
(Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.)  
z oznaczeniem granic obszaru objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  
"Bukowo - Szosa Polska"

skala 1 : 10 000





**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Szosa Polska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 379, poz.1446) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

**§ 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, 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 ulic.

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.B.4002.ZD,ZP	Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	P.B.4004.U,P	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	P.B.4013.ZN/WS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
4.	P.B.4015.KS	Budowa studni awaryjnej.
5.	P.B.4016.KD.G	Ulica główna częściowo w obszarze planu. Odcinek ulicy Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego. Budowa: fragmentu chodnika i ścieżki rowerowej, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni.
6.	P.B.4017.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
7.	P.B.4018.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

8.	P.B.4019.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
9.	P.B.4020.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
10.	P.B.4021.KD.D	Ulica dojazdowa. Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika. Budowa: jezdni, jednostronnego chodnika, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11.	P.B.4025.E	Budowa stacji prostownikowej.

### § 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47), 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. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238).

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379) 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), 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. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2014 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Szosa Polska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz.21, poz. 405, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 379, poz.1446) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Szosa Polska” w Szczecinie, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach: od 24 października 2013 r. do 15 listopada 2013 r. oraz w dniach od 4 kwietnia 2014 r. do 25 kwietnia 2014 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono po pierwszym wyłożeniu, w ustalonym terminie do dnia 29 listopada 2013 r. i po drugim wyłożeniu, w ustalonym terminie do dnia 12 maja 2014 r. – łącznie 25 uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniach:13 grudnia2013 r. i 29 maja2014 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

- 1) Grupa uwag dotyczących przebiegu projektowanej drogi głównej, planowanej do realizacji wzdłuż południowej granicy planu - tzw. „Trasa Północna”. Wnosi się o zmianę przebiegu Trasy Północnej celem oddalenia jej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej wzdłuż ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego (poza obszarem planu), z propozycjami różnych wariantów zmiany jej przebiegu.

- Na obszarze projektu planu wyznacza się teren elementarny P.B.4016.KD.G – teren na poszerzenie drogi głównej planowanej przy realizacji III etapu Trasy Północnej. III Etap budowy Trasy Północnej uwzględniony został w projektach sporządzanych planów miejscowych „Bukowo-Szosa Polska” i „Bukowo-Bukowska” zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.). Grunty gminne przeznaczone na budowę III Etapu Trasy Północnej objęte są aktualnie uchwałą Nr XVI/541/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany K.23 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 1999 r. nr 48 poz. 734) oraz uchwałą Nr XVI/540/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany K.21 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r. nr 5 poz. 50). Analizy sporządzone na potrzeby „Studium Techniczno – Ekonomicznego III etapu Trasy Północnej” wykazały, że ze względu na odległość projektowanej jezdni od istniejącej zabudowy mieszkaniowej (25-35m), prognozowany poziom hałasu nie przekroczy wartości dopuszczalnych, określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (za wyjątkiem rejonu skrzyżowania ulic Zagórskiego i Szosa Polska). Z tego względu, pomiędzy istniejącym odcinkiem ulicy Zagórskiego, a planowaną jezdnią drogi głównej przewidywany jest pas zieleni o szerokości 11 – 16 m, w ramach którego, gdyby w przyszłości okazała się taka potrzeba, będzie możliwa realizacja ekranów akustycznych obniżających poziom hałasu do wartości dopuszczalnych.

2) Uwaga dotycząca terenu zlokalizowanego przy ul. Szosa Polska – działka 21 z obrębu 3003 położona w granicach terenu elementarnego o symbolu P.B.4008.U,P. Wnosi się o przesunięcie siedliska przyrodniczego, wskazanego w projekcie planu do ochrony, celem zlokalizowania w tym miejscu wjazdu z ul. Szosa Polska na posesję.

- Ochronę i zachowanie siedliska przyrodniczego zweryfikowano (zgodnie z zaleceniem RDOŚ) w trakcie procedowania projektu planu. Przesuwanie siedlisk jest sprzeczne z ich ochroną. Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację jednego wjazdu bezpośrednio z ulicy Szosa Polska oraz kolejnych wjazdów z dróg publicznych ustalonych w projekcie planu, celem obsługi przedmiotowej działki.

3) Uwaga dotycząca terenu zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ulic Szosa Polska i Zagórskiego - działka nr 26/2 z obrębu 3006, położona w granicach terenu elementarnego o symbolu P.B.4014.U - obiekt handlowy „NETTO”). Wnosi się o zmianę ustaleń odnośnie reklam, w tym o zwiększenie dopuszczalnej liczby reklam wolno stojących na działce oraz o zwiększenie ich dopuszczalnej wysokości. Postuluje się także zmianę ustaleń w zakresie obowiązującej geometrii dachów (utrzymanie formy dachu stromego na istniejącym obiekcie handlowym).

- Celem ustaleń zawartych w projekcie planu odnośnie form zabudowy i reklam w rejonie skrzyżowania ulic: Szosa Polska, Policka, Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego jest kształtowanie przestrzeni publicznej o spójnym charakterze. W rejonie skrzyżowania planuje się, zgodnie z ustaleniami obowiązujących mpzp „Stołczyn-Bajeczna”, „Stołczyn-Policka 3” koncentrację dużych obiektów usługowo-handlowych oraz lokalizację węzła przesiadkowego dla pasażerów komunikacji miejskiej. W związku z powyższym utrzymuje się ograniczenie do jednej reklamy wolno stojącej na działce. Jednocześnie, w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi, zwiększa się dopuszczalną wysokość reklam wolno stojących (do 20 m) oraz umożliwia się zwiększenie powierzchni reklamowej na budynkach (z 5 do 20% każdej elewacji). W projekcie planu forma dachu płaskiego dotyczy głównie nowej zabudowy. W projekcie planu ustala się, że obowiązek pokrycia istniejącego budynku dachem płaskim zaistnieje w przypadku jego nadbudowy o minimum 2 m.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Bukowo - Szosa Polska**” w Szczecinie zainicjowany został Uchwałą Nr XLII/1048/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Szosa Polska” w Szczecinie, na wniosek Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 57,29 ha w dzielnicy Północ. Tereny położone w granicach planu znajdują się w północnej części Osiedla Bukowo, przy granicy miasta, po zachodniej stronie ulicy Szosa Polska. Zachodnią granicę obszaru planu wyznacza granica ogrodów działkowych i Staw Bukowski. Południową granicę obszaru planu wyznacza ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.

Przedmiotem planu są tereny usług i produkcji przeznaczone głównie na działalność w ramach parku technologicznego, tereny usług ogólnomiejskich, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu przeważają grunty gminne. Znaczny obszar istniejących ogrodów działkowych przeznacza się na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej. Część ogrodów położonych przy północnej granicy miasta pozostawia się jako ogrody stałe. Na obszarze planu przewiduje się docelowo lokalizację małego i średniego bussinesu, handlu hurtowego, nieuciążliwej produkcji wysokich technologii (tzw. park technologiczny). W planie przewiduje się punktowo realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W rejonie skrzyżowania ulic Szosa Polska i Zagórskiego przewiduje się lokalizację parkingów strategicznych i przeznaczenie pasa terenu na poszerzenie drogi publicznej stanowiącej element podstawowego układu komunikacyjnego miasta, realizowanego w ramach III etapu budowy Trasy Północnej.

Plan zawiera przede wszystkim ustalenia:

- 1) ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego,
- 2) realizacji nowego zainwestowania miejskiego, w tym usług, produkcji, parku technologicznego, dróg publicznych, zabudowy mieszkaniowej, terenów zieleni,
- 3) szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Z prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Szosa Polska” wynika, że w przeważającej części planu wystąpią nieznacząco negatywne skutki oddziaływania na środowisko.

Do wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło łącznie 25 uwag, z czego 23 nie zostały uwzględnione w całości i dwie nie zostały uwzględnione w części.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwalonego uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.)