

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” 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 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/1001/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin „Żelechowa - Małe Błonia” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,48 ha w granicach: ul. Łączna, ul. Przepiórki, ul. Pustulki, ul. Małe Błonia. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) **P.Z.5001.ZP** o pow. 1,41 ha;
- 2) **P.Z.5002.U,M** o pow. 1,27 ha;
- 3) **P.Z.5003.KDW** o pow. 0,07 ha;
- 4) **P.Z.5004.MW,U** o pow. 1,07 ha;
- 5) **P.Z.5005.MW,U** o pow. 2,64 ha;
- 6) **P.Z.5006.E** o pow. 0,02 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem usług uciążliwych oraz wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacji, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Małe Błonia” 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W terenie elementarnym P.Z.5002.U,M występuje wydzielenie wewnętrzne, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Żelechowa;
- 3) 5 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U,M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
 - d) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - e) E - teren stacji transformatorowej.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) liczba określająca numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1;
- 2) symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie: U,M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;

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

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych, terenu P.Z.5001.ZP i ustalonego w planie głównego ciągu pieszego;
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 4) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 5) **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 przyłaskowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekty sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, ogrody botaniczne;
- 8) **obowiązuje linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **oś kompozycyjna** - umowna linia prosta w przestrzeni, która wyznacza środek zespołu obiektów położonych po obu jej stronach w zwierciadlanym odbiciu; w obszarze planu osią kompozycyjną jest główny ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;
- 10) **pojedynczy budynek** – budynek wolno stojący wydzielony ścianami zewnętrznymi;

- 11) **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 przypadku, 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, szopy, 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;
- 12) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 13) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 14) **stłup ogłoszeniowy** – szczególny rodzaj nośnika informacji lub reklamy, w formie walca lub innej bryły wielościennej, o długości średnicy lub najdłuższej przekątnej podstawy nie przekraczającej 1,5 m oraz wysokości nie przekraczającej 4,5 m, jednolicie zwieńczony od góry np. elementem płaskim, kopułowym, stożkowym;
- 15) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczania i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **szyld** – tablica lub urządzenie, o maksymalnej powierzchni 0,3 m², umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 17) **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.;
- 18) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych

np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

19) **zielen urządzona** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:

a) wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,2 m,

b) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a): maksymalnie do 0,7 m,

c) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

2) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

3) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:

a) inżynierskich urządzeń sieciowych,

b) reklam wolno stojących;

4) 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);

5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

6) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;

7) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;

- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
- a) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
 - d) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - e) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) na terenach, na których dopuszcza się nowe, tymczasowe zagospodarowanie terenu ustala się maksymalny termin takiego zagospodarowania na 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska.

2. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m, liczona wzdłuż dróg publicznych,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni;
- 4) ustalenia ust.2 pkt 2 i 3 nie dotyczą:
 - a) nieruchomości obejmującej teren P.Z.5001.ZP i teren P.Z.5002.U,M,
 - b) działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) ulicę zbiorczą (ul.Łączna) zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego południowej i południowo-zachodniej granicy, która stanowi element układu podstawowego miasta,

- b) ulicę dojazdową (ul.Małe Błonia), zlokalizowaną poza obszarem planu, wzdłuż jego północnej i wschodniej granicy, stanowiącą połączenie obszaru objętego planem z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta,
- c) ulicę dojazdową (ul.Przepiórki) zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego zachodniej granicy, stanowiącą połączenie obszaru objętego planem z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta,
- d) drogę wewnętrzną (ul.Pustułki) zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego północno-zachodniej granicy, stanowiącą połączenie obszaru objętego planem z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5÷9 umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki wielorodzinne	nie więcej niż 1,2mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	obiekty handlowe	2,5mp/100 m ² pow. sprzedażowej	1mp/500 m ² pow. sprzedażowej	0,5–2mp/100 m ² pow. sprzedażowej
3.	restauracje, kawiarnie	nie więcej niż 3mp/10miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1–3mp/100m ² powierzchni całkowitej
4.	hotele, pensjonaty	nie więcej niż 2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp	1,25-2,5/100 miejsc hotelowych
5.	biura, urzędy, poczty, banki	2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/2000 m ² pow. użytkowej	0,6 – 1,6/100 m ² pow. użytkowej
6.	obiekty muzealne i wystawiennicze	nie więcej niż 20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6mp/100 m ² pow.
7.	kina, teatry	20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5 – 5/100 miejsc siedzących
8.	obiekty konferencyjne	1mp/200 miejsc siedzących	0,5mp/100 miejsc	1,25 – 2,5mp/100

				miejsc
9.	szkoły podstawowe	nie więcej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
10.	szkoły średnie	nie więcej niż 1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
11.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
12.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	nie mniej niż 1mp, ale minimum 2mp/25 dzieci
13.	obiekty sportu i rekreacji	nie więcej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	kliniki	nie więcej niż 4mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek	nie mniej niż 0,2mp/10 łóżek
15.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	nie więcej niż 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2mp/1 gabinet
16.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	nie więcej niż 1mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek	nie mniej niż 2mp/100 łóżek
17.	obiekty sakralne	nie więcej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
18.	usługi inne niż wymienione powyżej	nie więcej niż 1mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/500 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 0,2/100 m ² pow. użytkowej

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - b) punktów gastronomicznych,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

4. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
- a) linie rozgraniczające ustalonej w planie drogi wewnętrznej wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenem wymienionym w pkt 1 lit. a), wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących głównych sieci rozdzielczych zlokalizowanych poza obszarem 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 poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej poza obszar planu oraz do zbiornika wodnego w terenie P.Z.5001.ZP po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
- a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu albo wód powierzchniowych,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie

retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 9) 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;
- 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 istniejącej i nowej sieci ciepłej zasilanej z istniejącej sieci ciepłej zlokalizowanej poza obszarem planu, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą 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, ogniwa fotowoltaiczne 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) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnej, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 19) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) 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;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

- 22) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.Z.5001.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
- 3) zakazuje się użytkowania i lokalizacji obiektów sportu motorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - c) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytku;
- 3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin;
- 4) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego składu gatunkowego drzew (jesiony, kasztanowce, klony), zgodnie z historyczną kompozycją i składem gatunkowym zabytkowego parku;
- 5) ustala się ochronę istniejącego zbiornika wodnego poprzez:
 - a) zakaz jego likwidacji oraz zmniejszania jego powierzchni,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, za wyjątkiem zmian służących ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego;
- 7) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody. W przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone stanowiska chronionych zwierząt obowiązuje:
 - a) podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na te gatunki,
 - b) wykonywanie czynności mogących powodować płoszenie zwierząt, bądź niszczenie ich potencjalnych siedlisk, wyłącznie poza okresem rozrodczym;
- 8) dopuszcza się regulację linii brzegowej zbiornika wodnego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1269 decyzją Nr PSOZ/Sz-n/III/5340/149/94 z dnia 10 listopada 1994 r. (obecnie pod Nr A-878) – park “Sienno” przy ul. Łącznej 4, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) placów rekreacyjnych,
 - d) oświetlenia parkowego,
 - e) małej retencji wodnej,
 - f) obiektów sportu i rekreacji,
 - g) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) ogrodzenia dopuszcza się:
 - a) o maksymalnej wysokości 1,20 m, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportu,
 - b) wyłącznie ażurowe;
- 4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy odtworzenia historycznych ogrodzeń;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów usług sezonowych:
 - a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
 - b) o maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu: 12 m²;
- 8) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;
- 9) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Małe Błonia, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem P.Z.5003.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren P.Z.5002.U,M;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.5002.U,M, P.Z.5003.KDW, P.Z.5004.MW,U, P.Z.5005.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się realizację kanału nawadniającego oraz krytego kanału odwadniającego;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 5) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego.

§ 8. Teren elementarny P.Z.5002.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - d) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu wartościowego drzewostanu, poprzez obowiązki:
 - a) jego zachowania,
 - b) utrzymania składu gatunkowego,
 - c) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych;
- 3) zakazuje się wprowadzanie niepożądanych gatunków roślin;
- 4) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1269 decyzją Nr PSOZ/Sz-n/III/5340/149/94 z dnia 10 listopada 1994 r. (obecnie pod Nr A-878) – dawny dwór z dziedzińcem gospodarczym i parkiem “Sienno” przy ul. Łącznej 4, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się ochronę zabytku poprzez zachowanie :
 - a) ukształtowania bryły zabytku,
 - b) materiału budowlanego zabytku,
 - c) kompozycji elewacji,
 - d) detalu architektonicznego,
 - e) zabytku w pierwotnych granicach, założenia układu rozplanowania i zabudowy - dworu wraz z dziedzińcem folwarcznym i parkiem "Sienno";
- 3) ustala się oś kompozycyjną zespołu zabudowy w miejscu głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) ustala się ochronę historycznej kompozycji zespołu zabudowy i zagospodarowania terenu, polegającą na:

- a) obowiązku zachowaniu głównego ciągu pieszego,
 - b) obowiązku symetrycznego usytuowaniu zabudowy, względem osi kompozycyjnej zespołu zabudowy, we wszystkich parametrach obiektu,
 - c) dopuszczeniu w wyznaczonych liniach zabudowy, nowej zabudowy, zgodnie z pkt 8,
 - d) obowiązku odtworzenia jednorzędowej alei lipowej, wzdłuż głównego ciągu pieszego;
- 5) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 7) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1: od 8 m do 13 m;
- 8) ustala się zasadę lokalizacji zabudowy w obszarze obowiązującej linii zabudowy:
- a) jeden budynek, liczony w każdym terenie wyznaczonym linią zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy: 870 m², liczona w każdym terenie wyznaczonym linią zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy jednakowa dla budynków położonych po przeciwnej stronie osi kompozycyjnej,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych jednakowy dla budynków położonych po przeciwnej stronie osi kompozycyjnej;
- 9) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni, z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 8 lit d);
- 10) dopuszcza się wyłącznie wprowadzenie tradycyjnych materiałów elewacyjnych o chłodnej, neutralnej kolorystyce, nie kontrastującej z otoczeniem;
- 11) ustala się jednolitą kolorystykę elewacji dla całego budynku;
- 12) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 13) obiekty gospodarcze np. śmietniki i urządzenia techniczne wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnączami bądź żywopłotami;
- 14) minimalna szerokość głównego ciągu pieszego: 6 m;
- 15) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów:
- a) emitujących pulsujące światło, mogące zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - b) banerów lub siatek reklamowych, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
 - c) wbudowanych w zabytek,
 - d) przesłaniających zabytek,
 - e) w obszarze chronionego wartościowego drzewostanu,
 - f) wbudowanych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 16) dopuszcza się reklamy wolno stojące:
- a) związane z działalnością obiektów usytuowanych w granicach ustalonych linii zabudowy,

- b) o maksymalnej wysokości: 3 m,
 - c) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej: 2 m², liczonej jednostronnie;
- 17) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
- a) na budynku, poza otworami okiennymi,
 - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon);
- 18) zakazuje się lokalizacji:
- a) miejsc postojowych dla samochodów, w terenie 1.U,M, oznaczonym na rysunku planu,
 - b) garaży naziemnych;
- 19) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i wysokich krzewów, z wyjątkiem nasadzeń :
- a) wzdłuż ulicy Przepiórki,
 - b) w terenie w odległości nie większej niż 10 m od terenu P.Z.5005.MW,U,
 - c) stanowiących odtworzenie nasadzeń historycznych;
- 20) nasadzenia zieleni wysokiej realizuje się wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego składu gatunkowego drzew, zgodnie z historyczną kompozycją i składem gatunkowym;
- 21) ogrodzenia od strony dróg publicznych i terenu P.Z.5001.ZP:
- a) dopuszcza się wyłącznie ażurowe,
 - b) o maksymalnej wysokości 1,20 m;
- 22) pkt 21 nie dotyczy odtworzenia historycznych ogrodzeń;
- 23) dopuszcza się lokalizację usług sezonowych:
- a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
 - b) o maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu: 12 m²;
- 24) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;
- 25) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku;
- 26) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 26 856 m²;
- 27) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Łącznej i ulicy Przepiórki, zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 3 pkt 3÷9, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) do obliczania potrzeb parkingowych dla budynków wielorodzinnych ustala się wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie więcej niż 1mp/1 mieszkanie.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.5001.ZP, P.Z.5004.MW,U, P.Z.5005.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci wodociągowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 9. Teren elementarny P.Z.5003.KDW

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) realizacja drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

5. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4 pkt 1.

§ 10. Teren elementarny P.Z.5004.MW,U

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem pkt 3:
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej lakierniczych i wulkanizacyjnych,
 - c) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - d) elektrowni wiatrowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin.

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

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

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m,
 - b) usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 5) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30 stopni do 40 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 6) budynki gospodarcze i garażowe kryte dachami o dowolnej formie przekrycia dachów;
- 7) ogrodzenia od strony dróg publicznych, terenu P.Z.5001.ZP i terenu P.Z.5003.KDW dopuszcza się wyłącznie ażurowe lub w formie żywopłotu, umożliwiające swobodną migrację zwierząt;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,60 m;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów:
 - a) emitujących pulsujące światło, mogące zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - b) banerów lub siatek reklamowych, rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
 - c) wbudowanych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 10) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
 - a) na budynku, poza otworami okiennymi,
 - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon);
- 11) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Małe Błonia, Pustułki, Przepiórki, zlokalizowanych poza obszarem planu, oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem P.Z.5003.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 3 pkt 3÷9.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.5003.KDW, P.Z.5001.ZP, P.Z.5004.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;

- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/mn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 11. Teren elementarny P.Z.5005.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem pkt 3:
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej lakierniczych i wulkanizacyjnych,
 - c) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - d) elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m,
 - b) usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 5) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30 stopni do 40 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 6) budynki gospodarcze i garażowe kryte dachami o dowolnej formie przekrycia dachów;
- 7) ogrodzenia od strony dróg publicznych, terenu P.Z.5001.ZP i terenu P.Z.5003.KDW dopuszcza się wyłącznie ażurowe, umożliwiające swobodną migrację zwierząt lub w formie żywopłotu;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,60 m;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów:
 - a) emitujących pulsujące światło, mogące zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - b) banerów lub siatek reklamowych, rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;

c) wbudowanych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;

10) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:

a) na budynku, poza otworami okiennymi,

b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon);

11) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa komunikacyjna z ulicy Małe Błonia, zlokalizowanej poza obszarem planu, oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem P.Z.5003.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 3 pkt 3÷9.

5. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.5003.KDW, P.Z.5001.ZP, P.Z.5005.MW,U, P.Z.5006.E oraz spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i budowę sieci w terenie elementarnym;

3) dopuszcza się realizację kanału odwadniającego;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny P.Z.5006.E

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

5) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii.

4. **Ustalenia komunikacyjne:** dojazd z ulicy Małe Błonia, zlokalizowanej poza obszarem planu.

5. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

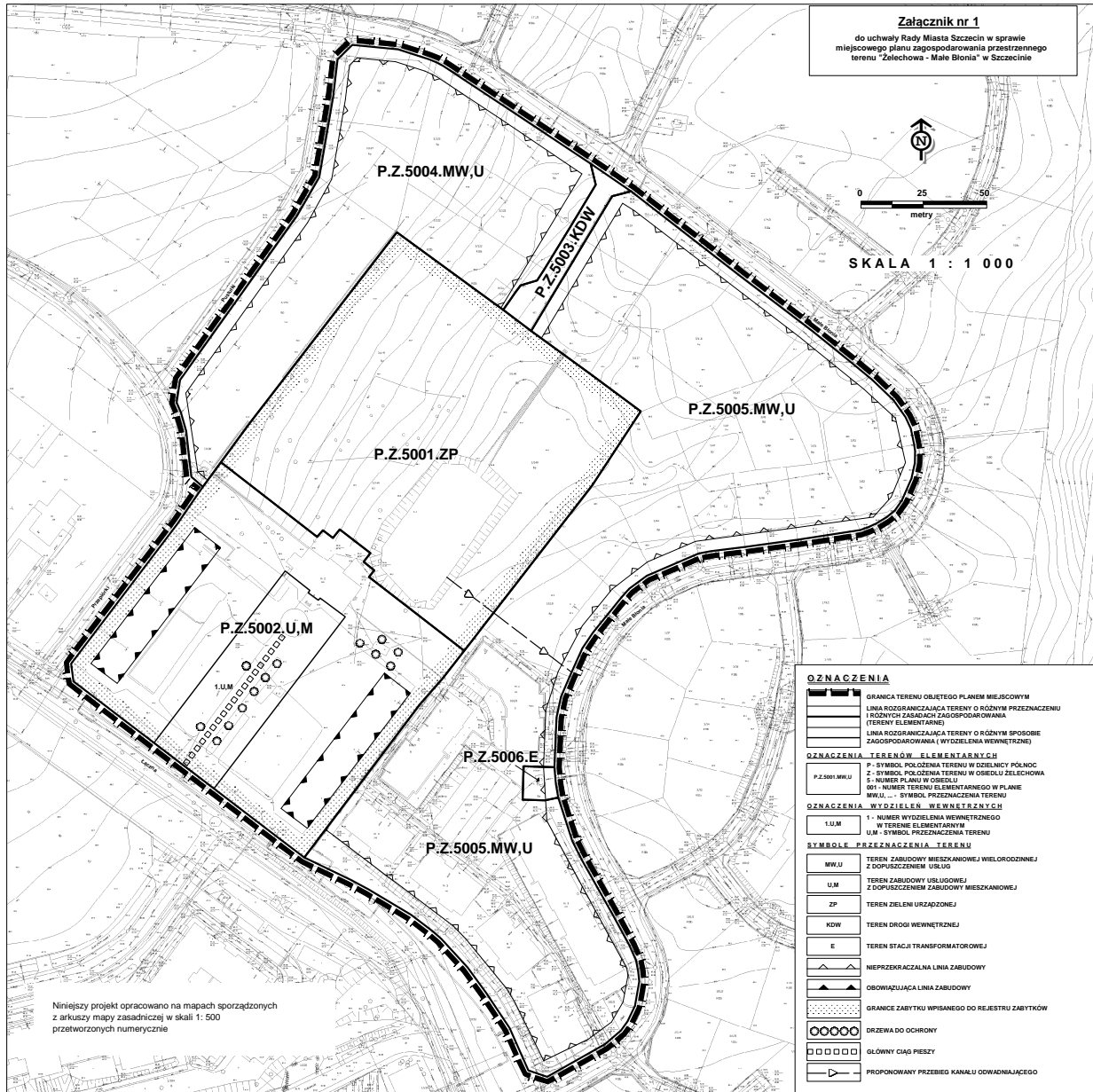
§ 13. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXI/560/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Zelechowa - Łączna” w Szczecinie.

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2015r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Male Błonia” 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 2015 r. poz. 199) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

W granicach niniejszego planu brak terenów elementarnych, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Małe Błonia” 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 2015 r. poz. 199), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Małe Błonia” w Szczecinie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 30 stycznia 2015 r. do 20 lutego 2015 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ustalonym terminie, do dnia 9 marca 2015 r. wpłynęło do projektu planu pismo Realny 2 Management. Sp. z o.o. Warszawa (data wpływu 9 marca 2015 r.), zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Spółka wnosi o:

- 1) podniesienie wskaźnika obliczania miejsc postojowych, dla terenów P.Z.5004.MW,U i P.Z.5005.MW,U, z poziomu: „nie więcej niż 1mp/1 mieszkanie” do poziomu: „nie więcej niż 1,2mp/1 mieszkanie”;
- 2) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu P.Z.5004.MW,U i terenu P.Z.5005.MW,U z 0,6 do poziomu: od 1,0 do 1,2;
- 3) dopuszczenie w terenie P.Z.5001.ZP regulacji linii brzegowej zbiornika wodnego oraz budowy kanału nawadniającego;
- 4) dopuszczenie w terenie P.Z.5003.KDW lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) wprowadzenie dla terenu P.Z.5004.MW,U jednoznacznego zapisu dopuszczającego prowadzenie kolektora zasilającego staw w terenie P.Z.5001.ZP, z kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Pustułki.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 13 marca 2015 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- AD. 1** Uwaga uwzględniona. Dla terenów P.Z.5004.MW,U i P.Z.5005.MW,U wprowadzono zapis: „nie więcej niż 1,2mp/1 mieszkanie”.
- AD. 2** Uwaga uwzględniona. Dla terenów P.Z.5004.MW,U i P.Z.5005.MW,U zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do poziomu 1,0.
- AD. 3** Uwaga uwzględniona. W terenie P.Z.5001.ZP dopuszczono regulację linii brzegowej zbiornika wodnego oraz budowę kanału nawadniającego.
- AD. 4** Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja miejsc postojowych w terenie drogi wewnętrznej nie jest zakazana.
- AD. 5** Uwaga uwzględniona. W terenie P.Z.5004.MW,U dopuszczono budowę kanalizacji deszczowej.

Uzasadnienie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/1001/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie.

Plan obejmuje teren położony na północ od ulicy Łącznej, w rejonie ulicy Małe Błonia, o łącznej powierzchni ok. 6,48 ha. Grunt jest własnością prywatną.

W granicach planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Łączna” (uchwała Nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r.). Nowy plan obejmuje tereny elementarne: P.Z.3055.MW/U (zabudowa mieszkaniowo-usługowa), P.Z.3061.ZP (zielenie urządzone), P.Z.3056.MW,U i P.Z.3064.MW,U (zabudowa mieszkaniowa), P.Z.3063.E (stacja transformatorowa), P.Z.3114.KDW (droga wewnętrzna).

Plan zainicjowany został na wniosek realizującego budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego w rejonie ulicy Małe Błonia. Wprowadzone nowe rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wg m.p.z.p. „Żelechowa-Łączna” teren P.Z.3055.MW/U);
- 2) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych z innych terenów elementarnych dla zasilenia zbiornika wodnego istniejącego na terenie przeznaczonym dla zieleni urządzonej;
- 3) uszczegółowienie zapisów dotyczących nieruchomości położonej przy ul.Łącznej 4, wpisanej do rejestru zabytków.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), które wskazują teren dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i zieleni urządzonej (część jednostki planistycznej P.Z.07).