

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/952/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,95 ha w osiedlu Bukowo, w rejonie ul. Kombatantów.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) U – teren usług;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej;

6) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- a) KDL – teren drogi lokalnej,
- b) KDD – teren drogi dojazdowej;

7) KOP – teren parkingu.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 2.1ZP.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

### § 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **dach stromy**  – różne formy dachów, o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4)  **inżynieryjne urządzenie sieciowe**  – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5)  **kompozycja obiektu**  – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6)  **niepożądane gatunki roślin**  – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7)  **nieprzekraczalna linia zabudowy**  – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8)  **obowiązująca linia zabudowy**  – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

- 9) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 10) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 13) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarna, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,

- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

15) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach o przeznaczeniu MW, MNW i MNS, zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) obszar planu częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW, 1MNS obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 2) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 3) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowoprojektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 5) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy płaskie,
  - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 6) obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
  - a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi, wystawy, kiermasze świąteczne itp., na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
  - a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. d i e, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
  - a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych)	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0 mp	0mp
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1mp/50 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
7.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* lecz nie mniej niż 1mp	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
8.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
10.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
11.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
12.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0 mp	0 mp
13.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
14.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
15.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających	1 mp/10 osób korzystających

			jednocześnie	jednocześnie
16.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 6,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 9) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązują:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 10) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg lokalnych: 1KDL i 2KDL;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy oraz wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
  - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
  - 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu w terenach elementarnych o symbolach U, MW;
  - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;



12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

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

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

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,80 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje:

- a) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
- b) zieleń wysoka na minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązuje realizacja od 4 do 6 budynków wielorodzinnych;
- 5) ustala się realizację zwartej zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 7;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Kombatantów) lub 2KDL (ul. Kolonistów);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

##### **§ 6. Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok. 1,82 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1ZP: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - a) w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w wydzieleniu wewnętrznym 2.1ZP: 80%;

2) obowiązuje:

- a) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
- b) zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązuje realizacja od 6 do 10 budynków wielorodzinnych;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 3 pkt 7;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym 2.1ZP dopuszcza się realizację:
  - a) całości lub części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, określonego w pkt 5,
  - b) jednego dojazdu przez teren wydzielenia wewnętrznego od strony terenu 3KDD;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL (ul. Kolonistów) lub 3KDD (ul. Kolonistów);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

#### **§ 7. Teren elementarny 3MW (powierzchnia ok. 0,02 ha)**

**Teren elementarny 4MW (powierzchnia ok. 0,004 ha)**

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

Przeznaczenie: fragment terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przynależny do terenu zabudowy mieszkaniowej położonej poza obszarem planu).

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 5%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDD lub poprzez teren poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

#### **§ 8. Teren elementarny 1MNW (powierzchnia ok. 0,34 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8..

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Kombatantów) lub 2KDD (ul. Skryta);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

### **§ 9. Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,43 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na działce nr 159 z obrębem 3006 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 159 z obrębem 3006:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na działce nr 159 z obr. 3006 ustala się wskaźnik do obliczenia liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej – 1 mp/lokal mieszkalny.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD (ul. Dojazdowa) lub z ul. Dojazdowej poza obszarem planu;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

#### **§ 10. Teren elementarny 1MNS (powierzchnia ok. 0,30 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8.

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

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

#### **§ 11. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,87 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) usługi w zakresie: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, nauki, kultury, gastronomii, turystyki, administracji, sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, internat.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje:
  - a) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
  - b) zieleń wysoka na minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8;
- 6) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi 1MNW i 1MNS obowiązuje zieleń wysoka.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL (ul. Kombatantów), 2KDD (ul. Skryta) lub z ul. Dojazdowej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

#### **§ 12. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 2,33 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie działki nr 38/66 z obrębu 3011: stacja transformatorowa;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP dopuszcza się obiekty usług sportu i rekreacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 80%, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) 50% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, ustalenie nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) placów zabaw,
  - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) wybiegu dla psów;
- 3) dopuszcza się tymczasowe przekrycie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi, o maksymalnej wysokości 10 m;
- 4) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 5) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
  - c) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
  - e) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 8.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Kombatantów) lub 2KDL (ul. Kolonistów);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5.

### **§ 13. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,37 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) placów zabaw,
  - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) wybiegu dla psów;
- 3) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD (ul. Dojazdowa), 2KDD (ciąg ulic Średnia – Skryta) lub z ul. Średniej, poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.

### **§ 14. Teren elementarny 1KDL (ul. Kombatantów, powierzchnia ok. 0,36 ha)**

**Teren elementarny 2KDL (ul. Kolonistów, powierzchnia ok. 0,43 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDL – minimum 15 m,
  - b) 2KDL – minimum 14,5 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

### **§ 15. Teren elementarny 1KDD (ul. Dojazdowa, powierzchnia ok. 0,15 ha)**

**Teren elementarny 2KDD (ciąg ulic Średnia – Skryta, powierzchnia ok. 0,43 ha)**

**Teren elementarny 3KDD (powierzchnia ok. 0,12 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdni;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDD – minimum 12 m,
  - b) 2KDD – minimum 10 m,
  - c) 3KDD – minimum 9,5 m;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 5) w terenie 1KDD występuje kolektor sanitarny;
- 6) w terenie 2KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) w terenie 3KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

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

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

Przeznaczenie: teren parkingu.

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

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

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

Ustala się pas zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m wzdłuż granicy z terenem elementarnym 1MW.

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

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

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 17.** 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 całego obszaru planu.

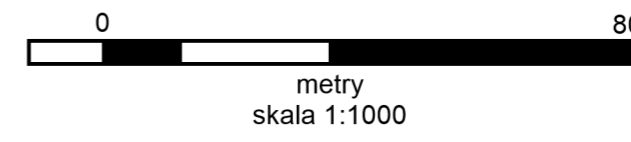
**§ 18.** Na obszarze objętym planem traci moc w części Uchwała Nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kolonistów” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 16 października 2007 r., Nr 104, poz.1802), zmieniona Uchwałą Nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kolonistów 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 4 sierpnia 2020 r., poz. 3677).

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

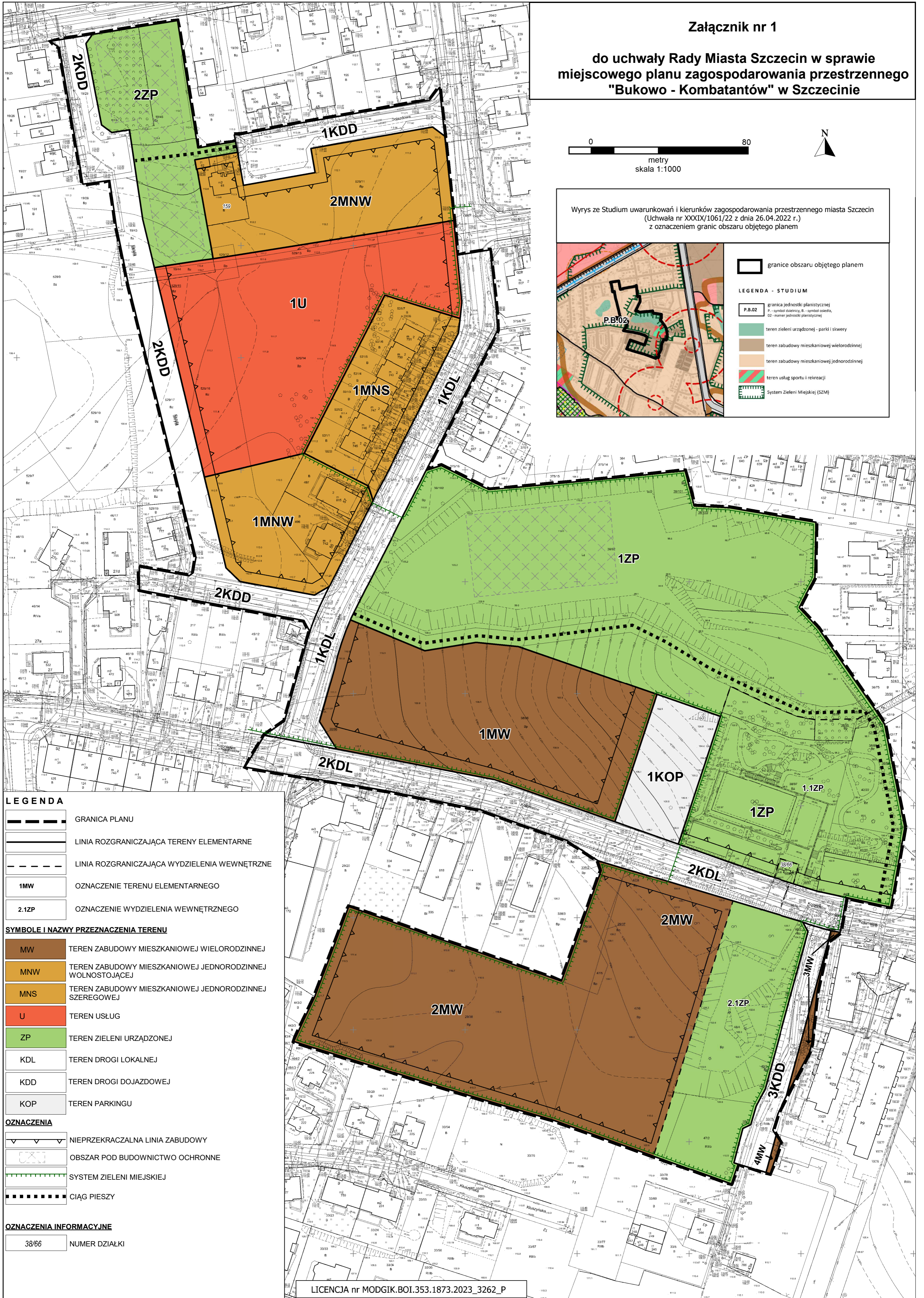
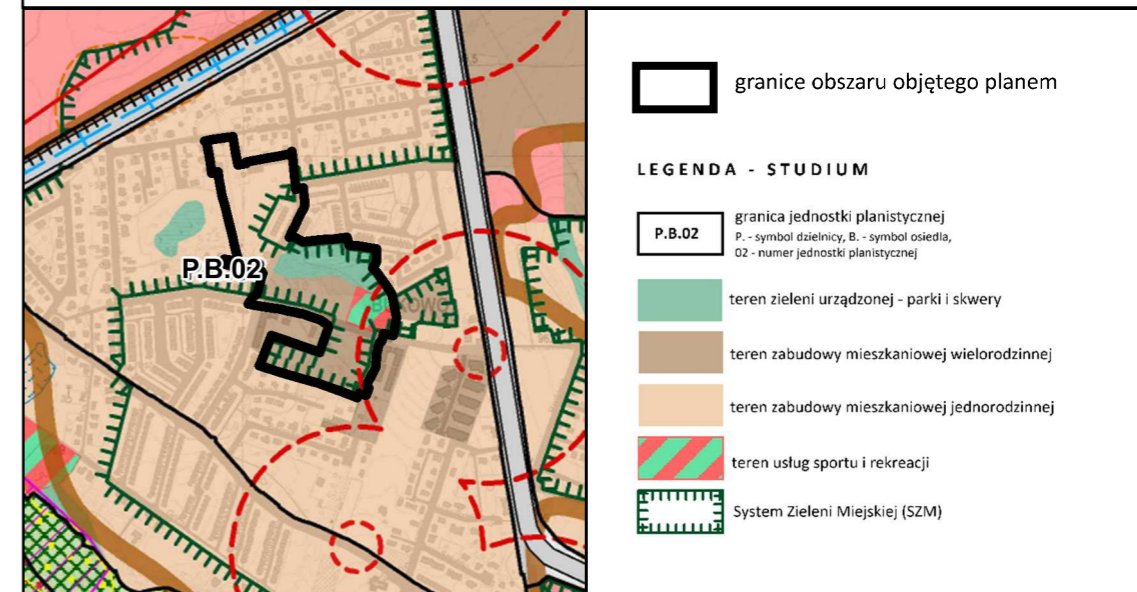
**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Załącznik nr 1**

**do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Bukowo - Kombatantów" w Szczecinie**



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





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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

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

**§ 1.** W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.07.2023 r. do 07.08.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 22.08.2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

- 1) **Treść uwagi:** wnoszę o „zwiększenie wydzielienia wewnętrznego 2.1ZP: teren zieleni urządzonej o działkę nr 47/6”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga uwzględniona częściowo

**Uzasadnienie:** Na rysunku planu zwiększono powierzchnię terenu wydzielienia wewnętrznego 2.1ZP w terenie elementarnym 2MW, lecz nie o powierzchnię wnioskowaną. Zwiększenie powierzchni wydzielienia zieleni urządzonej, przynależnej do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wnioskowaną powierzchnię byłoby nieuzasadnione zarówno funkcjonalnie jak i ekonomicznie. Funkcjonalnie, ponieważ zabudowa mieszkaniowa nie wymaga tak dużego bilansu zieleni rekreacyjnej w ramach własnej działki budowlanej zwłaszcza w sąsiedztwie zagospodarowanego parku wraz z urządzeniami rekreacyjnymi o powierzchni 2,3 ha. Ekonomicznie, ponieważ znaczące zwiększenie powierzchni wydzielienia wewnętrznego o przeznaczeniu na zieleni urządzonej sprawi, że nieruchomość utraci zdolności inwestycyjne, a tym samym możliwość docelowego zagospodarowania i uporządkowania.

- 2) **Treść uwagi:** wnoszę o „zwiększenie powierzchni 1.KOP o teren 1.MW do proponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przesunięcie jej w głąb terenu elementarnego 1.MW”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Planowany parking jest nową propozycją planu i jego kolejne zwiększenie powierzchni nie jest uzasadnione. W sąsiednim terenie zieleni urządzonej 1ZP wykonano w ramach SBO infrastrukturę rekreacyjną wraz z miejscami postojowymi. Teren projektowanego parkingu w terenie 1KOP umożliwia realizację ponad 50 miejsc postojowych. Przy zwiększeniu powierzchni tego terenu nie uzyskaliby się znacznego zwiększenia liczby miejsc postojowych ze względu na obowiązujące przepisy dotyczące odległości miejsc postojowych od granicy działki budowlanej (odległość wzrasta przy realizacji parkingu powyżej 60 miejsc do 16m). Ponadto nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana w planie ma wysoki wskaźnik miejsc postojowych 1,7 mp/lokal mieszkalny, zatem nie będzie generowała dodatkowego zapotrzebowania na miejsca postojowe. Generowanie dużych i skumulowanych powierzchni parkingowych jest niepożądane w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkalnictwa i będzie stanowić uciążliwość dla mieszkańców.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

**Uzasadnienie**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Bukowo – Kombatantów” w Szczecinie.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIII/952/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 roku.

W granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kolonistów” w Szczecinie (Uchwała Nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r., zmieniony Uchwałą Nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kolonistów 2” w Szczecinie).

**1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,95 ha w granicach osiedla Bukowo w Szczecinie, w rejonie ul. Kombatantów.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Do planu przystąpiono w celu zmiany przeznaczenia gruntów miejskich w różnych obszarach z usług na zabudowę mieszkaniową (MW) i z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodziną (MNW).

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

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów oraz wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury.

Wprowadzone w planie ustalenia dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia terenów, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów mają za zadanie zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

**2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Bukowo. W planie określono parametry i warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami. Teren objęty planem jest terenem niezainwestowanym, z wyłączeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Kombatantów.

Plan wskazuje i uzupełnia tereny pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodziną), teren pod usługi, parking i jednocześnie ustala około 3 ha pod zieleni urządzonej dla okolicznych mieszkańców, co stanowi główny walor krajobrazowy obszaru.

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

W granicach planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach planu nie występują grunty leśne. Nie występują również grunty rolne, które zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

W obszarze planu nie występują obiekty o wartościach zabytkowych oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju zabudowy i usług w obszarze ekstensywnie zainwestowanym, zgodnie z polityką zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Plan stwarza warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w częściowo zainwestowanej części osiedla Bukowo. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 10 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - nowa zabudowa mieszkalna i usługowa planowana jest w sąsiedztwie częściowo zabudowanych terenów mieszkaniowych i usługowych.

### **2.7. Prawo własności.**

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w około 94% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną lub pozostają w użytkowaniu wieczystym. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

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

W obszarze planu wyznaczono obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Ponadto ustalono w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), zapewnienie podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie pod określonymi rygorami planu istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

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

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

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Kolonistów i ul. Szosa Polska (zlokalizowana poza obszarem opracowania) umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Bukowo oraz z resztą miasta.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynierskiej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z planem w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udziału zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień plan został wyłożony do publicznego wglądu, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które rozpatrzone zostały w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczone były zawiadomienia o ww. terminach.

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

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

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

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

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

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

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

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

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

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatanów” w Szczecinie nie przewiduje się wydatków obciążających budżet Miasta, wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

## **7. Podsumowanie.**

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