

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Bukowska” 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, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/1049/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Bukowska” w Szczecinie, 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 „Bukowo - Bukowska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 75,08 ha w granicach: ulica Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, ulica Bukowska, granica miasta Szczecin, granica ogrodów działkowych. Teren znajduje się w granicach administracyjnych Osiedla Bukowo w Szczecinie.

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

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

1)	P.B.3001.U	pow.	4,58	;
2)	P.B.3002.MN	pow.	6,25	;
3)	P.B.3003.U	pow.	5,35	;
4)	P.B.3004.U	pow.	0,78	;
5)	P.B.3005.MN	pow.	1,39	;
6)	P.B.3006.KPR	pow.	0,29	;
7)	P.B.3007.E	pow.	0,01	;
8)	P.B.3008.US,U	pow.	8,06	;
9)	P.B.3009.ZP/WS	pow.	6,06	;
10)	P.B.3010.U	pow.	6,62	;
11)	P.B.3011.U	pow.	0,66	;
12)	P.B.3012.U	pow.	7,78	;
13)	P.B.3013.US,U	pow.	2,61	;
14)	P.B.3014.ZP/WS	pow.	0,97	;
15)	P.B.3015.U	pow.	8,84	;
16)	P.B.3016.KPS	pow.	0,01	;
17)	P.B.3017.KD.G	pow.	8,93	;
18)	P.B.3018.KD.L	pow.	2,40	;
19)	P.B.3019.KD.L	pow.	1,26	;
20)	P.B.3020.KD.D	pow.	0,27	;
21)	P.B.3021.KD.L	pow.	0,69	;
22)	P.B.3022.U	pow.	0,07	;
23)	P.B.3023.KD.D	pow.	0,52	;
24)	P.B.3024.KD.L	pow.	0,69	;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Bukowska” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, 2 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.), składający się z arkuszy nr 1, 2 stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenu elementarnego P.B.3018.KD.L 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 dzielnicę Północ;
- 2) B - litera oznaczająca osiedle Bukowo;
- 3) 3 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) U - teren zabudowy usługowej;
 - c) US,U - teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących;
 - d) ZP/WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
 - e) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna;
 - f) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna;
 - g) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
 - h) KPR - teren ciągu pieszo - rowerowego;
 - i) E - teren stacji transformatorowej;
 - j) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych.

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

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym:1;
- 2) symbol literowy określający przeznaczenie terenu: KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna.

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 formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromeo uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **gatunki rodzime** - gatunki naturalne występujące na danym obszarze, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 5) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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;
- 7) **korytarz ekologiczny** - obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej umożliwiający migrację roślin, zwierząt, grzybów;
- 8) **makroniwelacja** - zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. na zmianie istniejącego poziomego terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 9) **mieszkanie funkcyjne** - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

- 10) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.: a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku dla funkcji podstawowej, wskazanej dla terenu. Przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków sytuowanych na działce;
- 13) **obszar ruchu uspokozonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **Park Technologiczny** - kompleks budynków i urządzeń zapewniających właściwą bazę infrastrukturalną dla prowadzenia działalności gospodarczej opartej na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych. Na terenie Parku Technologicznego występuje skupienie ośrodków badawczo rozwojowych, a także małych i średnich przedsiębiorstw zainteresowanych inwestowaniem w nowe technologie oraz produkty i usługi innowacyjne. W granicach Parku Technologicznego obowiązują wysokie standardy użytkowania: budynki sytuowane w otoczeniu zieleni, z elementami małej architektury służącymi rekreacji;
- 15) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 16) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności, w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 18) **ścieżka rowerowa** - wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo- rowerowy;
- 19) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **obszar pod budownictwo ochronne** - teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 21) **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, głóg, czeremcha, jarzab, 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, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **wskaźnik intensywności zabudowy** - to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych. Do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię całkowitą równą 100% po obrysie zewnętrznym;
- 23) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 24) **zieleń urządzona** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 25) **zorganizowana zieleń publiczna** - zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 26) **pas techniczny** - teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
- a) elektrowni wiatrowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

- c) usług związanych ze składowaniem na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych, z wyjątkiem ekspozycji i sprzedaży roślin ozdobnych;
- 2) w ramach działalności Parku Technologicznego, o ile postanowienia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie:
- a) działalności mającej na celu poprawę kondycji fizycznej,
 - b) oświaty, z wyłączeniem szkolnictwa podstawowego,
 - c) usług hotelarskich,
 - d) gastronomii;
 - e) handlu,
 - f) obsługi pojazdów,
 - g) działalności dopuszczanej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) ustala się korytarz ekologiczny pomiędzy obszarem chronionym położonym po zachodniej stronie ulicy Bukowskiej (Wodozbiorem) a doliną cieku Skolwinka, obejmujący teren P.B.3009.ZP/WS i część terenu P.B.3008.US,U, w granicach oznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązują rygory określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się regulację brzegów wód otwartych; ewentualna regulacja powinna odbywać się w ramach naturalnego brzegu lub koryta, z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
- a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych,
 - d) wycinki gatunków niepożądanych;
- 6) dla nasadzeń drzew i krzewów w pasach drogowych, na terenach naziemnych parkingów i garaży obowiązuje zastosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 7) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości przynajmniej do poziomu ustalonego w przepisach;
- 10) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 11) przy prowadzeniu prac budowlanych obowiązuje uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt. 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;
- 12) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 13) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych oczek wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 14) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 15) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz ucztyelnienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 2) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,5 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 3) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 5) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub sytuować w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 6) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszo-rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - c) ogrodzeń obiektów sportu;
- 7) nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej należy realizować:
- a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów usługowych bądź mieszkalnych,
 - b) w formie wolno stojących budynków - wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki;
- 8) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem:
- a) szyldów sytuowanych na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, montowanych równolegle lub prostopadle do płaszczyzny elewacji, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji, nie może być większa niż 5% jej powierzchni,
 - b) tablic reklamowych umieszczanych na kioskwiatkach i wiatkach przystankowych w terenach dróg publicznych,
 - c) tablic z informacjami dotyczącymi obiektów realizowanych w ramach programów unijnych lub programów regionalnych oraz tablic zawierających informacje miejskie takich jak: informacje o lokalnych zabytkach, wydarzeniach historycznych, obiektach przyrodniczych, witacze, mapy,
 - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych w planie;
- 9) dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych sytuowanych na budynkach obowiązuje:
- a) dostosowanie formy urządzenia reklamowego, pojedynczej tablicy reklamowej lub grupy tablic bądź urządzeń reklamowych do zasadniczych, pionowych lub poziomych elementów kompozycji elewacji np. umieszczanie równoległe do linii gzymsu nad kondygnacją, na linii wyznaczonej przez dolne krawędzie okien, umieszczanie grupy szyldów jeden nad drugim w równej linii, równoległe do krawędzi ściany budynku,
 - b) montowanie szyldów na pojedynczej elewacji w zwartej grupie;
- 10) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe dopuszczone w planie sytuuje się z wyłączeniem:
- a) ogrodzeń, murów oporowych, balustrad,
 - b) pasów rozdzielających jezdnie dróg,
 - c) pasów zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) słupów oświetlenia ulicznego, słupów trakcyjnych i słupów oświetleniowo-trakcyjnych w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) miejsc, w których tablice reklamowe i urządzenia reklamowe mogłyby powodować ograniczenia w prowadzeniu lub utrzymaniu sieci inżynierskich oraz utrudniać ruch drogowy,
 - f) miejsc, w których światło tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych,
 - g) zamknięć kompozycyjnych, oznaczonych na rysunku planu oraz w promieniu 15 m od wyznaczonych zamknięć dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych których powierzchnia służąca do ekspozycji reklamy przekracza 1 m²;
- 11) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskwiaty, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne warunkuje się:
- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 12) 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);
- 13) powierzchnię całkowitą zabudowy służącą do obliczania wskaźnika intensywności zabudowy oblicza się jako sumę powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 14) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 15) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach planu,
 - b) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji;
- 16) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 17) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;
- 18) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych i skanalizowanych cieków 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 19) ustala się szerokość pasa technicznego dla:
 - a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wznwyż – 6,0 m;
- 20) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 21) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 22) wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieku lub rowu w celu konserwacji;
- 23) część obszaru planu jest położona w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczona na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 24) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 25) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) P.B.3017.KD.G (ulica Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego) – zlokalizowana wzdłuż południowej granicy planu, która stanowić będzie element układu podstawowego miasta,
 - b) P.B.3018.KD.L (ulica Bukowska) – połączenie ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego z ulicą Kredową,
 - c) P.B.3019.KD.L – połączenie ulicy Bukowskiej z ulicą Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego,
 - d) P.B.3021.KD.L, P.B.3024.KD.L – ulice stanowiące główne ciągi komunikacyjne w terenach przeznaczonych na usługi,
 - e) P.B.3020.KD.D, P.B.3023.KD.D – ulice uzupełniające układ komunikacyjny w obszarze planu;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 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:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	2 mp / 1 mieszkanie	nie określa się
2.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	nie określa się	1 mp / 1 mieszkanie	nie określa się
3.	Hotele, pensjonaty	1,25 mp / 100 miejsc hotelowych	2,5 mp / 10 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp / 10 łóżek	2 mp / 10 łóżek	1 mp / 1 obiekt
5.	Motele	nie określa się	1 mp / 1 pokój	1 mp / 100 pokoi, lecz nie mniej niż 1 mp
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	2 mp / 100 łóżek	1 mp / 10 łóżek	0,5 mp / 10 łóżek
7.	Schroniska młodzieżowe	1 mp / 10 łóżek	1 mp / 10 łóżek	1 mp / 1 obiekt
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	0,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży	2,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży
9.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	0,5 mp / 100 m ² pow. sprzedażowej	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / targowisko (hale targową)
10.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	0,2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt
11.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp / 100 m ² powierzchni całkowitej	2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych
12.	Biura, urzędy, banki	0,6 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*
13.	Przychodnie	0,2 mp / 1 gabinet	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów
14.	Domy kultury	1 mp / 100 m ² powierzchni całkowitej	4 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp
15.	Kina, teatry	2,5 mp / 100 miejsc siedzących	20 mp / 100 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących
16.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	0,3 mp / 100 m ² powierzchni całkowitej	20 mp / 100 korzystających jednocześnie + min. 4 m.p dla autokarów	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1,5 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / szkołę
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / 1 salę dydaktyczną + 1 mp / 10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp / szkołę
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	5 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	10 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie
20.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	1 mp / 5 zatrudnionych	nie określa się
21.	Biblioteki	1 mp / 100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp
22.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp, ale minimum 2 mp / 25 dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt

23.	Szpitala, kliniki	0,2 mp / 10 łózek	4 mp / 10 łózek	2 mp / 100 łózek
24.	Place składowe, hurtownie, magazyny	2,5 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**
25.	Zakłady produkcyjne	2,5 mp / 100 zatrudnionych **	20 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**
26.	Rzemiosło	0,2 mp / 10 zatrudnionych**	2 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 50 zatrudnionych
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	nie określa się
28.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	5 mp / 1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się
29.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne objekty)	nie określa się	2 mp / 1 stanowisko do mycia	nie określa się
30.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	2 mp / 1 stanowisko	nie określa się
31.	Hale widowiskowe, widowiskowo – sportowe	1mp /100 miejsc	15 mp / 100 miejsc i 0.2 m.p. dla autokarów	1 mp / 100 miejsc, lecz nie mniej niż 1 mp
32.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	1,5 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt
33.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających/widzów	1 mp / 10 miejsc w szatni + 1 mp / na 25 odwiedzających/ widzów	1 mp /15 odwiedzających/ widzów	2 mp / obiekt
34.	Małe objekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 mp / 10 korzystających jednocześnie	2 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie
35.	Inne objekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1,5 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	nie więcej niż 2 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie
36.	Korty tenisowe	1 mp / 100 miejsc	4+1mp na 10 widzów	1mp/kort
37.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	4 mp / 1 kort	nie określa się
38.	Ogrody działkowe	nie określa się	1 mp / 3 ogrody działkowe	2 mp / zespół ogrodów działkowych
39.	Sale konferencyjne	1,25 mp / 100 miejsc	10 mp / 100 miejsc	0,5 mp / 100 miejsc
40.	Ogród botaniczny	1 mp / 1000 m ²	1 mp / 5 użytkowników	1 mp / ogród
41.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	1 mp /10 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie
42.	Usługi różne	0,2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej
43.	Obiekty do parkowania	1,25 mp / 100 miejsc	nie określa się	1 mp / 100 stanowisk

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) 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 powyższej tabeli;
- 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) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 11) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. 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 wyznaczonych w planie terenów drogowych, ciągów pieszo-rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 24;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,

- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego ze zrzutem do cieków: Grzęziniec, Skolwinka (poprzez Staw Bukowski), Stołczynka (poza granicą planu) oraz rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 11) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego i budowę nowego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie istniejącego drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu; gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną do zachowania;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub 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.;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) na obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 19) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 20) w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 21) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 23) zakazuje się zagospodarowania uniemożliwiającego dojazd sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 24) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 26) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 27) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 28) 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;
- 29) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 30) 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.B.3001.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie: oświaty, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, opieki społecznej;
- 3) w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3020.KD.D zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,

b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon;

4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

3) ochrona pojedynczych okazów dębów stanowiących wartościowy drzewostan, dla których mają zastosowanie ustalenia § 6 ust.2 pkt 5;

4) pomiędzy linią rozgraniczającą drogę P.B.3020.KD.D a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni; parkingi oddziela się od strony drogi P.B.3020.KD.D szpalerami krzewów z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;

5) dachy płaskie lub strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

6) maksymalna odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6 m;

7) w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3020.KD.D zakazuje się lokalizacji:

a) parkingów dla samochodów ciężarowych,

b) wjazdów do magazynów;

8) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;

9) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o wysokości nie większej niż 2,5 m;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej teren P.B.3018.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa od terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3020.KD.D;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną spoza obszaru planu;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3018.KD.L, P.B.3020.KD.D, P.B.3001.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 5) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

§ 8. Teren elementarny P.B.3002.MN

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu melioracyjnego wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 5) forma dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, lokalizowanych nie dalej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°, o układzie głównej kalenicy równoległym do obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dla budynków mieszkalnych sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 6) dopuszcza się realizację kładek ponad rowem melioracyjnym, pod warunkiem umożliwienia przepływu wód;
- 7) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi: 8 m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 300 m²;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających dróg publicznych, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3020.KD.D, P.B.3023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3018.KD.L, P.B.3020.KD.D, P.B.3023.KD.D, P.B.3002.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę melioracyjnych kanałów krytych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i budowę rowu melioracyjnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

§ 9. Teren elementarny P.B.3003.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon,
 - c) działalności związanej z magazynowaniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wzdłuż granicy z terenem P.B.3002.MN obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni; parkingi oddziela się od strony terenu zabudowy mieszkaniowej szpalerami krzewów z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) istniejące budynki mieszkalne mogą być poddawane przebudowom, rozbudowom i nadbudowom, bez zwiększania ilości mieszkań w budynkach;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 6) dachy płaskie lub strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°;

- 7) ustala się zamknięcie kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu: budynek usługowy o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 10 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3023.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.B.3023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3023.KD.D, P.B.3003.U, P.B.3009.ZP/WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę melioracyjnych kanałów krytych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż północno-zachodniej granicy terenu elementarnego;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/mn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny P.B.3004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon,
 - c) działalności związanej z magazynowaniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wzdłuż granicy z terenem P.B.3005.MN obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni; parkingi oddziela się od strony terenu zabudowy mieszkaniowej szpalerami krzewów z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 5) obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji transformatorowych, budynków gospodarczych i obiektów garażowych w formie wolno stojącej,
 - b) pełnych ogrodzeń;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3023.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.B.3023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3023.KD.D, P.B.3004.U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny P.B.3005.MN

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 do 0,5;
- 5) forma dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych, lokalizowanych nie dalej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi P.B.3018.KD.L obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40⁰, o układzie głównej kalenicy równoległym do obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dla budynków mieszkalnych sytuowanych w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi P.B.3018.KD.L obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40⁰,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 750 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 750 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających dróg publicznych, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85^o do 95^o.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3018.KD.L, P.B.3023.KD.D, P.B.3005.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej w nowej lokalizacji.

§ 12. Teren elementarny P.B.3006.KPR

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji ciągu pieszo-rowerowego.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** nasadzenia zieleni umożliwiające wgląd od strony terenu P.B.3011.U na teren P.B.3009.ZP/WS.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne :** szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,2 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się lokalizację studni awaryjnej;
- 3) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 13. Teren elementarny P.B.3007.E

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 5) dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej;
- 6) obiekt stacji transformatorowej należy lokalizować możliwie jak najdalej od drogi publicznej.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.3023.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 14. Teren elementarny P.B.3008.US,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakres usług towarzyszących ogranicza się do działalności związanej z obsługą sportu i rekreacji oraz imprez sportowych, np.: gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 4) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);
- 3) w granicach korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w części działki budowlanej położonej w korytarzu ekologicznym: 80%;
 - b) nasadzenia zieleni z gatunków rodzimych o zróżnicowanej wysokości,
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - d) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż granicy z terenem P.B.3010.U,

- f) zachowanie pasma szuwarów, łąk i zarośli ciągnących się w rynnowym obniżeniu terenu na obszarze przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny,
 - g) zakaz zabudowy i kanalizacji rowów melioracyjnych;
- 4) obowiązuje ograniczenie trwałych przekształceń rzeźby terenu do niezbędnego zakresu związanego z realizacją zabudowy;
 - 5) w granicach działki obowiązuje nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych sytuowanych na naziemnym parkingu; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
 - 6) przy nowych nasadzeniach, w tym przy uzupełnianiu szpalerów, nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego istniejących drzew i krzewów.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) forma dachów:
 - a) obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40°,
 - b) dachy głównych brył budynków lokalizowanych nie dalej niż 30 m od linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L, o układzie głównej kalenicy równoległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L;
- 6) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, pomiędzy terenem P.B.3018.KD.L a terenem P.B.3009.ZP/WS, z orientacyjnym przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 7) w części terenu przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny zakazuje się budowy sieci inżynierskich oraz nowych nasadzeń drzew;
- 8) dopuszczalna forma ogrodzeń: ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt pomiędzy terenami P.B.3008.US,U i P.B.3009.ZP/WS;
- 9) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy tymczasowej, z wyłączeniem przekryć nad naziemnymi urządzeniami sportu,
 - b) wolno stojących: stacji transformatorowych, budynków gospodarczych, obiektów garażowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej teren P.B.3018.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3023.KD.D;
- 2) dla ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, ustala się szerokość:

- a) dwukierunkowej ścieżki rowerowej minimum 2,0 m,
- b) ciągu pieszego minimum 2,0 m;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3018.KD.L, P.B.3023.KD.D, P.B.3008.US,U, P.B.3009.ZP/WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację i budowę rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem ust.2 pkt 3 lit.g;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej w pasie technicznym;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny P.B.3009.ZP/WS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona ze Stawem Bukowskim - zbiornik retencyjny wody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) obowiązuje zachowanie zieleni szuwarowej i przywodnej wokół Stawu Bukowskiego;
- 4) zakazuje się:
 - a) makroniwelacji terenu,
 - b) zasypywania Stawu Bukowskiego,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią z gatunków rodzimych, o zróżnicowanej wysokości, z uwzględnieniem zachowania widoku z terenów przyległych na Staw Bukowski.

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

- 1) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, pomiędzy terenem P.B.3023.KD.D a terenem P.B.3006.KPR, z orientacyjnym przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 3) obiekty małej architektury oraz pomosty realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych, bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 4) zakazuje się:
 - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, naziemnych urządzeń do rekreacji, placu zabaw, pomostów, obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną stawu,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej stawu,
 - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.3023.KD.D.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieć uzbrojenia w terenach: P.B.3023.KD.D, P.B.3006.KPR, P.B.3008.US,U, P.B.3009.ZP/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę melioracyjnych kanałów krytych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację i budowę rowów melioracyjnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę przepustu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 6) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej w pasie technicznym;
- 7) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu Stawu Bukowskiego jako zbiornika retencyjnego.

§ 16. Teren elementarny P.B.3010.U

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie: oświaty, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, opieki społecznej;
- 3) w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L, linii rozgraniczającej teren P.B.3008.US,U zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%,
- 2) wzdłuż granicy z terenem P.B.3008.US,U obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni; parkingi oddziela się od granicy korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, szpalerami krzewów z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 1,5;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L, linii rozgraniczającej teren P.B.3008.US,U zakazuje się lokalizacji:

- a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- b) wjazdów do magazynów;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o wysokości nie większej niż 2,5 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m:
 - a) bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej teren P.B.3018.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 70° do 95°,
 - b) bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej dróg P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3018.KD.L, P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L, P.B.3006.KPR, P.B.3008.US,U, P.B.3010.U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/mn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny P.B.3011.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - działalność w ramach Parku Technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 1,0;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) ustala się zamknięcie kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu: budynek usługowy o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 10 m, z przewagą przeszkleń na poziomie głównego wejścia do budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji transformatorowych i obiektów garażowych w formie wolno stojącej,
 - b) pełnych ogrodzeń,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej teren P.B.3021.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.B.3021.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3021.KD.L, P.B.3006.KPR, P.B.3011.U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny P.B.3012.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - działalność w ramach Parku Technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań funkcyjnych,
 - b) działalności związanej z magazynowaniem;
- 4) ustala się lokalizację obiektu na potrzeby obrony cywilnej - syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym do terenu P.B.3019.KD.L: 8 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 1,2;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o wysokości nie większej niż 5 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających tereny: P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L, P.B.3024.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L, P.B.3024.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3019.KD.L, P.B.3021.KD.L, P.B.3024.KD.L, P.B.3012.U;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny P.B.3013.US,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakres usług towarzyszących ogranicza się do działalności związanej z obsługą sportu i rekreacji oraz imprez sportowych, np.: gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) ogrodzenia od strony terenu P.B.3014.ZP/WS wyłącznie ażurowe, umożliwiające swobodną migrację drobnych zwierząt;
- 8) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających tereny: P.B.3019.KD.L, P.B.3024.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3019.KD.L, P.B.3024.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3019.KD.L, P.B.3024.KD.L, P.B.3013.US,U, P.B.3014.ZP/WS oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny P.B.3014.ZP/WS

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, ciek.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) obowiązuje zachowanie drzew i krzewów położonych w obszarze zagajnika, na wysokości budynków przy ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego nr 24-32;
- 4) nakazuje się zachowanie roślinności szuwarowo-zaroślowej wzdłuż cieku;
- 5) zakazuje się:
 - a) zasypywania otwartego cieku,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej.

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

- 1) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu, z wyłączeniem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) pomostów i kładek nad ciekiem,
 - c) niezbędnych konstrukcji oporowych,
 - d) obiektów inżynierskich, związanych z obsługą techniczną cieków;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) miejsc postojowych dla samochodów.

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.B.3017.KD.G;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.B.3024.KD.L – część drogi poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3017.KD.G, P.B.3014.ZP/WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont melioracyjnego kanału krytego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej w pasie technicznym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu.

§ 21. Teren elementarny P.B.3015.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie: oświaty, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, opieki społecznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych oraz obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon:
 - a) w pasie terenu o szerokości 40 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3017.KD.G,
 - b) w pasie terenu o szerokości 20 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 5) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, pomiędzy terenem P.B.3017.KD.G (ul. Włodzimierza Ostoi Zagórskiego) a terenem P.B.3019.KD.L, z orientacyjnym przebiegiem określonym na rysunku planu i szerokości nie mniejszej niż 4 m.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) budynki lub fragmenty budynków położone w pasie terenu o szerokości 40 m, przyległym do linii rozgraniczającej teren P.B.3017.KD.G nie mogą być niższe niż 8 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 1,2;
- 8) dla pierwszej linii zabudowy od strony drogi głównej, w pasie terenu o szerokości 40 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3017.KD.G obowiązuje:
 - a) usytuowanie elewacji eksponowanej od strony drogi głównej równoległe do granicy terenu P.B.3017.KD.G, przy czym jej szerokość nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) zakaz sytuowania stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony terenu P.B.3017.KD.G,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - d) zakaz lokalizacji wolno stojących i dobudowanych stacji transformatorowych;
- 9) w pasie terenu o szerokości 20 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogę P.B.3018.KD.L zakazuje się lokalizacji:
 - a) stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów, widocznych od strony terenu P.B.3018.KD.L,
 - b) wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) wolno stojących i dobudowanych stacji transformatorowych,
 - d) wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 10) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o wysokości nie większej niż 5 m;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) zakazuje się wykonywania zwartych nasadzeń zieleni, takich jak żywopłoty wzdłuż granicy z terenem P.B.3017.KD.G;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających tereny: P.B.3017.KD.G, P.B.3018.KD.L, P.B.3019.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.B.3018.KD.L, P.B.3019.KD.L;

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9;
- 3) dla ciągu pieszo-rowerowego o którym mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się szerokość:
 - a) dwukierunkowej ścieżki rowerowej minimum 2 m,
 - b) ciągu pieszego minimum 2 m.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3017.KD.G, P.B.3018.KD.L, P.B.3019.KD.L, P.B.3014.ZP/WS, P.B.3015.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny P.B.3016.KPS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej.

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

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.B.3021.KD.L.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 23. Teren elementarny P.B.3017.KD.G

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową, droga wspomagająca na odcinku od ulicy Szosa Polska do ulicy Ogrodniczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego, w tym co najmniej jednego szpaleru drzew:
 - a) w pasie pomiędzy jezdnią drogi wspomagającej a jezdnią ulicy głównej,
 - b) sadzonego w regularnych odstępach co 10-15 m,
 - c) z gatunków drzew liściastych średnich lub wysokich, o pokroju kulistym;
- 3) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w użytku ekologicznym „Dolina strumienia Grzęziniec”;
- 4) w granicach użytku ekologicznego obowiązuje realizacja przejścia dla zwierząt, na przykład w formie przepustów ekologicznych celem zachowania ciągłości przestrzennej i powiązań ekologicznych pomiędzy terenami cennymi przyrodniczo położonymi po obu stronach drogi;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu. W przypadku

planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione powyżej siedlisko, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) przejście, o którym mowa w ust.2 pkt 4 realizuje się wraz z systemem zabezpieczeń przed wchodzeniem zwierząt na drogę;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów typu kiosk uliczny z prasą, jednak nie więcej niż dwa w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe sytuowane w odstępach większych niż 150 m, z wyłączeniem północnej strony drogi na odcinku: od ulicy Księżnej Ludgardy do skraju południowej granicy planu w obszarze użytku ekologicznego;
- 5) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 45,5 m do 69,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój:
 - a) jezdni głównej: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodniki i ścieżki rowerowe, torowisko tramwajowe,
 - b) drogi wspomagającej od ulicy Szosa Polska do ulicy Ogrodniczej: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) wydzielone torowisko tramwajowe w pasie dzielącym jezdnie;
- 4) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią, z zastrzeżeniem §6 ust. 5 pkt 10;
- 5) obsługa terenów położonych poza granicą planu na odcinku od ulicy Szosa Polska do ulicy Ogrodniczej poprzez drogę wspomagającą.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu.
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę przepustów;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 24. Teren elementarny P.B.3018.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) na terenie 1.KD.L, oznaczonym na rysunku planu, ustala się lokalizację parkingu dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) wzdłuż granicy z terenem P.B.3008.US,U dopuszcza się realizację przejścia dla małych zwierząt, na przykład w formie przepustów ekologicznych celem zachowania ciągłości przestrzennej i powiązań ekologicznych w korytarzu ekologicznym;
- 3) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego;
- 4) obowiązuje ochrona pojedynczych okazów dębów stanowiących wartościowy drzewostan, dla których mają zastosowanie ustalenia 6 ust.2 pkt 5.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) przejście o którym mowa w ust.2 pkt 2 realizuje się wraz z systemem zabezpieczeń przed wchodzeniem zwierząt na drogę;
- 3) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;
- 4) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe, o wysokości nie większej niż 5 m, sytuowane w odstępach minimum 75 m, z wyłączeniem odcinka drogi: od granicy z terenem P.B.3017.KD.G do granicy z terenem P.B.3019.KD.L.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 48,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę melioracyjnego kanału krytego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 25. Teren elementarny P.B.3019.KD.L

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego, w tym jednego szpaleru drzew:
 - a) wzdłuż granicy z terenami: P.B.3010.U, P.B.3012.U,

b) sadzonych w regularnych odstępach co 15 m,

c) z gatunków liściastych, o pokroju kulistym.

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

1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe, sytuowane w odstępach nie mniejszych niż 75 m.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 18,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne: ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 26. Teren elementarny P.B.3020.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

2) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe, sytuowane w odstępach nie mniejszych niż 100 m.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;

2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN, oznaczonym na rysunku planu;

3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

4) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 27. Teren elementarny P.B.3021.KD.L

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

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego, w tym jednego szpaleru drzew:
 - a) wzdłuż granicy z terenem P.B.3012.U,
 - b) sadzonych w regularnych odstępach co 15 m,
 - c) z gatunków liściastych, o pokroju kulistym.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje realizacja jednej zatoki parkingowej:
 - a) na minimum 5 miejsc postojowych,
 - b) przyległej do terenu P.B.3006.KPR, położonego pomiędzy granicą planu a terenem P.B.3011.U,
 - c) nie utrudniającego połączenia pieszego i rowerowego pomiędzy terenem P.B.3006.KPR i terenem P.B.3021.KD.L,
 - d) z nasadzeniami drzew - minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe, sytuowane w odstępach nie mniejszych niż 75 m.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 15,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 28. Teren elementarny P.B.3022.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - działalność w ramach Parku Technologicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań funkcyjnych,
 - b) działalności związanej z magazynowaniem,
 - c) działalności związanej z produkcją.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednej wolno stojącej tablicy reklamowej lub jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o wysokości nie większej niż 5 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.B.3024.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3 - 9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.3024.KD.L, P.B.3022.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 29. Teren elementarny P.B.3023.KD.D

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwie reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m² dla każdej ze stron.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się na odcinku o długości 110 m, liczonym od granicy z terenem P.B.3009.ZP/WS realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 4) droga w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 30. Teren elementarny P.B.3024.KD.L

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się urządzenia reklamowe i dwustronne tablice reklamowe, sytuowane w odstępach nie mniejszych niż 75 m.

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

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

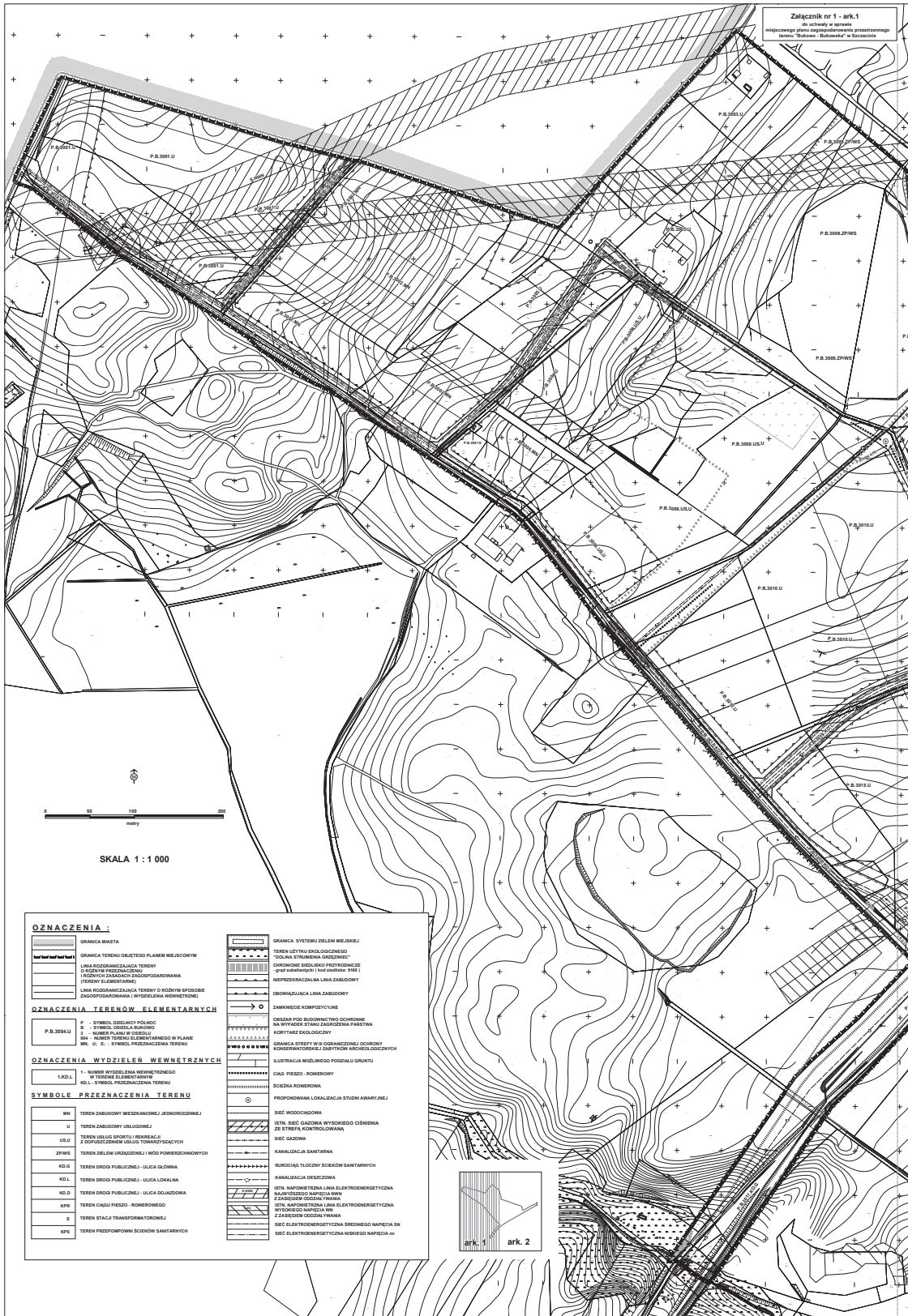
§ 31. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy planów:

- 1) uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. nr 4 poz. 49);
- 2) uchwała Nr XVI/540/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany K.21 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r. nr 5 poz. 50).

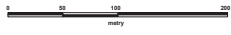
§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



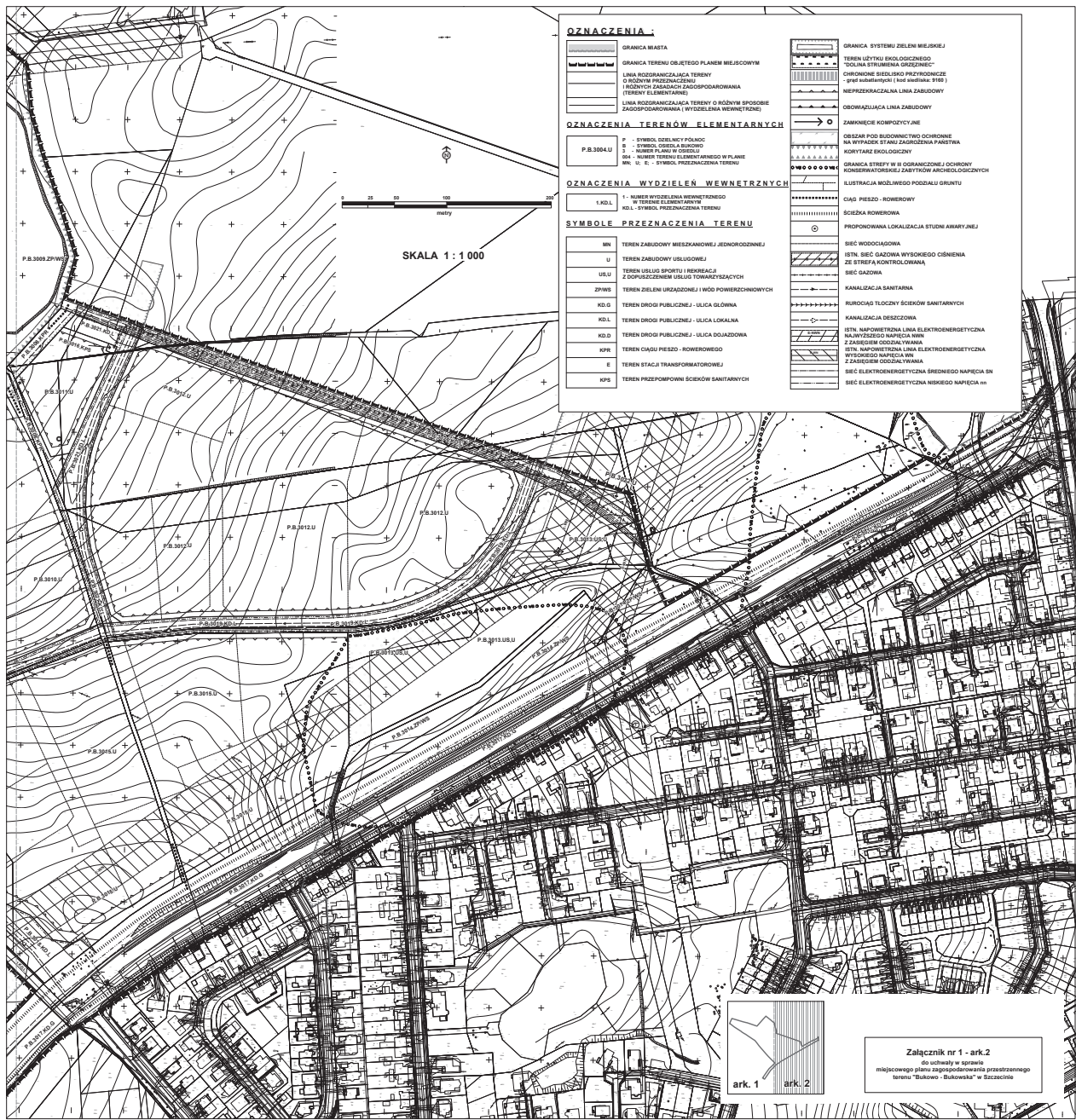
Załącznik nr 1 - ark. 1
do uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu "Bucznica" w Szczecinie



SKALA 1 : 1 000

OZNACZENIA :	
	GRANICA MIASTA
	GRANICA TERENU OBRĘTU PLANU MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	RODNYCH ZAGOSPODAROWAŃ (TERENY KLASYFIKACJI)
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIAŁA WEWNĘTRZNE)
OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	P - SYMBOL SZYBKOŚCI POMOCI
	S - SYMBOL OSIĘDZIA BIUROWY
	2 - NUMER PLANU W OBRĘTU
	54 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
	10 - U - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
OZNACZENIA WYDZIAŁA WEWNĘTRZNYCH	
	1 - NUMER WYDZIAŁA WEWNĘTRZNEGO W TERENIE ELEMENTARNYM
	100 - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU	
	W - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDYNOLODOWEJ)
	U - TEREN ZABUDOWY WIELKOBLOKOWEJ
	US - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI Z FUNKCJONEM USŁUG TOBACZNICZYCH
	ZP - TEREN ZIELENI PRZEZNACZONY DO FUNKCJI REKREACYJNO-SPORTOWYCH
	K2 - TEREN ODRÓB PUBLICZNYCH - ULICA DOŁNA
	K2L - TEREN ODRÓB PUBLICZNYCH - ULICA DOŁNA
	K2D - TEREN ODRÓB PUBLICZNYCH - ULICA DOŁNA
	K2S - TEREN ODRÓB PUBLICZNYCH - ULICA DOŁNA
	K - TEREN CIEPŁY PRZEZNACZONY DO FUNKCJI REKREACYJNO-SPORTOWYCH
	T - TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
	W2 - TEREN PRZEPROWODNIKÓW ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	GRANICA SYSTEMU ZIELENI MIEJSKIEJ
	TEREN UTRZYMANIA EKOLOGICZNEGO
	TOLMA WYRĘBNA ODRĘBNOŚCI
	CHRONIONE ŚIECIUSKO PRZEPROWODNICZE 10 kV (MIEJSCOWOŚĆ IŁYŃSKA - IŁYŃSKIE)
	NEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBWIEDZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
	ZAMKNIĘTE KOMPONENTY
	OBZAR POD BIODYNAMICZNO OCHRONĄ W WYPADKU STURNO ZAGROZENA PAKETEM KONTYNEREKOLOGICZNYM
	GRANICA STREŻY W OGRANICZENIU ODRĘBNOŚCI KONTYNEREKOLOGICZNEJ (MIEJSCOWOŚĆ IŁYŃSKA - IŁYŃSKIE)
	LUSTRACJA WODNEGO PODDAJU ORIENTU
	CIEPŁO - KOMBESY
	SCIEŻKA KOMBESY
	PROJEKOWANA LOKALIZACJA STACJI AWARYJNEJ
	SEC WODOCIĄGOWA
	ISTN. SEC GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREŻĄ KONTROLOWANĄ
	SEC GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RURKOWY TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTN. NAPIĘTYMIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA Z ZAKŁASZCZEM OGRANICZANĄ
	ISTN. NAPIĘTYMIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (10 kV) Z ZAKŁASZCZEM OGRANICZANĄ
	SEC ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
	SEC ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 kV

ark. 1 ark. 2



OZNACZENIA :

	GRANICA MIASTA		GRANICA SYSTEMU ZELENIE MIEJSKIEJ
	GRANICA TERENU OBIĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		TEREN LEŻYCY EKOLOGICZNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU		"OSIĄ SIĘMIENIA GRIEZZIENIE"
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		CHRONIONE SIEDLISKO PRZYRODNICZE
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		"gręń subskryptyczny" (kod symbolika: 5105)
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		WIEPRZECIAGALNA LINIA ZABUDOWY
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		OBZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE NA WYPADK STANU ZAKRZEŚLENIA PASYWA KORYTARZ EKOLOGICZNY
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		GRANICA STREFY W II OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHITECTURALNYCH
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		ILUSTRACJA MOŻLIWEGO PODZIAŁU GRUNTU
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		CIĄG PRZEZIO - ROWKOWY
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SCIEŻKA ROWKOWA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDIUM AWARYJNEJ
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ SIĘĆ GAZOWA WYKONANEGO OŚMIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ GAZOWA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		KANALIZACJA SANITARNIA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		RURCZĄG TŁOCZYNY SCIEKÓW SANITARNYCH
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		KANALIZACJA DESZCZOWA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NA WYKONANIE NAPIĘCIA WNII Z ZAKRESEM ODDZIAŁYWANIA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYKONANIE NAPIĘCIA WNII Z ZAKRESEM ODDZIAŁYWANIA
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	ROZDNYCH PRZEZNACZENIU		SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA SN

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

	P - SYMBOL OZDZIELNICY POLIADIC
	B - SYMBOL OZDZIELNICY BUDOWY
	2 - NUMER PLANU W OŚCIEŻLI
	SM - NUMER TERENU ELEMENTARNIEGO W PLANIE
	MR - U - E - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

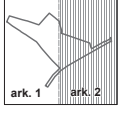
OZNACZENIA WYDZIEŁÓW WEWNĘTRZNYCH

	1 - NUMER WYDZIEŁA WEWNĘTRZNEGO
	1.KD.L - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UJ	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
USU	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZPWS	TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ I WÓD POWERCZYNOWYCH
KD.G	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
KD.L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KPR	TEREN CIĄGU PRZEZIO - ROWKOWEGO
E	TEREN STACJI TRANSFORMATORSKIEJ
KPS	TEREN PRZEPROPOWNI SCIEKÓW SANITARNYCH

SKALA 1 : 1 000



Załącznik nr 1 - ark. 2
do uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu "Bukowo - Bukowska" w Szczecinie

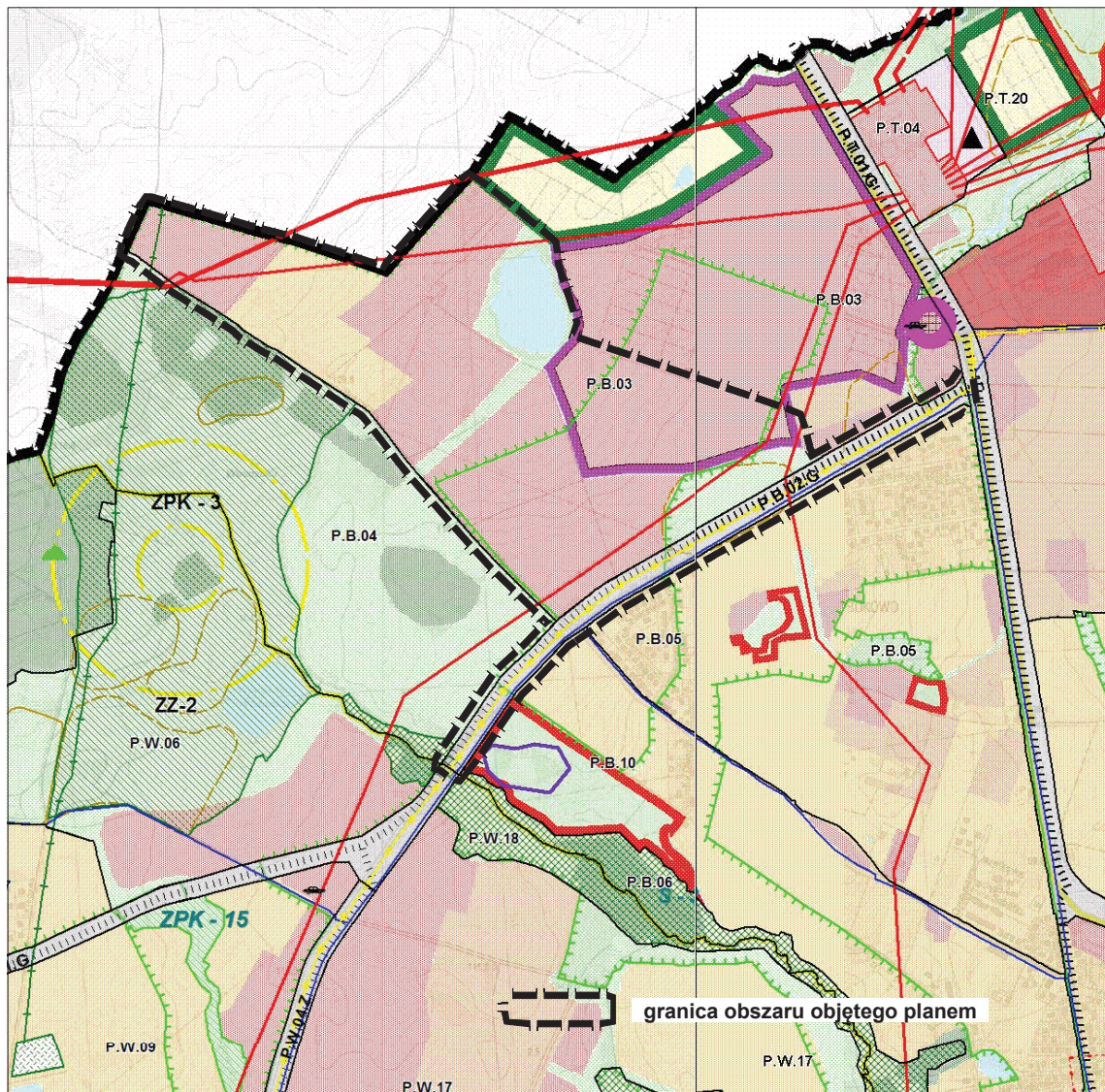
ARKUSZ 1

Załącznik nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Bukowo - Bukowska" w Szczecinie

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.)

z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
"Bukowo - Bukowska"

skala 1 : 10 000



ARKUSZ 2

Załącznik nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Bukowo - Bukowska" w Szczecinie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
"Bukowo - Bukowska"

LEGENDA :			
INFORMACJE OGÓLNE:			
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		LINIE KOLEJOWE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM		STACJE KOLEJOWE
	GRANICA MIASTA		TERENY KOLEJOWE
	GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH		OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	GRANICE OSIEDLI		MORSKI TOR WODNY
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE		ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: P - symbol stabilizacji; B - symbol osiedla; 03 - numer jednostki w osiedlu		GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		GRANICA POMIĘDZY III I IIII STREFĄ PARKOWANIA
	TERENY ZAMKNIĘTE		
	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE		
FUNKCJE DOMINUJĄCE:			TURYSTYKA I SPORT:
	WODY ŚRÓDLĄDOWE		WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	LASY		TRASY KAJAKOWE
	ZIELEŃ CMENTARNA		OBIEKTY SPORTOWE
	ZIELEŃ URZĄDZONA	INŻYNIERIA:	
	ZIELEŃ NATURALNA		UJĘCIA WODY
	OGRODY DZIAŁKOWE		PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDNIEJISKIEJ		TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOCI		ZBIORNIKI I POMPOWNI WODOCIĄGOWE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOCI		PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA		MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
	USŁUGI		PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²		STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE I - STOPNIA
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI		GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY		PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PARKI TECHNOLOGICZNE		OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA		PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFALATU		KOLEKTORY SANITARNE
	TERENY DO ZALESIENIA		PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²		RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	ŚCISŁE CENTRUM		KANALIZACJA DESZCZOWA
	LOTNISKO LOKALNE		PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
KOMUNIKACJA:			TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
	ULICE ZBIORCZE		GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ULICE GŁÓWNE		PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO		ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
	DROGI EKSPRESOWE		PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
	AUTOSTRADY		ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	WYDZIELONE TERENY POD SST		PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH		PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE - NAPONOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PARKINGI STRATEGICZNE		CIEPŁOWNIE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE		MAGISTRALE CIEPLNE
	TRASA I PĘTLE SZCZĘŚNIEJSZEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU		PLANOWANE MAGISTRALE CIEPLNE
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE		
	ZAJĘZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ		
	WALY PRZECIWPOWODZIOWE		PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZIOWE
	POMPOWNI MELIORACYJNE		PLANOWANE POMPOWNI MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ		GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH		STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARYSZĄCYMI		
OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:			
	OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW		OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH		STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH		STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH		PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH		PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY		PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ		PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE		PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE		PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
	SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"		GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"		PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZĘŚNIEJSZEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ INNYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH		OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
	OBSZARY DO REKULTYWACJI		ZAKAZ ZABUDOWY
	OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY		OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Bukowska” 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, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.B.3006.KPR	Budowa ciągu pieszo-rowerowego. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa studni awaryjnej.
2.	P.B.3008.US,U	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3.	P.B.3009.ZP/WS	Budowa ciągu pieszo-rowerowego. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	P.B.3016.KPS	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków.
5.	P.B.3017.KD.G	Ulica główna. Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika. Budowa: dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, torowiska tramwajowego, obustronnych chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
6.	P.B.3018.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
7.	P.B.3019.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
8.	P.B.3020.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

9.	P.B.3021.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
10.	P.B.3023.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11.	P.B.3024.KD.L	Ulica lokalna. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478, poz. 774, poz. 881, poz. 933, poz. 1045, poz. 1223, poz. 1434, poz. 1593, poz. 1688, poz. 2278, zm. z 2016 r. poz. 266), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Bukowska” 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, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Bukowska” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Bukowska” w Szczecinie, został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwszy termin w dniach od 11.08.2015 r. do 01.09.2015 r., drugi termin w dniach od 24.03.2016 r. do 14.04.2016 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Bukowo - Bukowska**” w Szczecinie zainicjowany został Uchwałą Nr XLII/1049/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Bukowska” w Szczecinie. Opracowanie projektu zostało zrealizowane w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin, na wniosek Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni 75,08 ha w dzielnicy Północ. Tereny położone w granicach planu znajdują się przy granicy miasta, w północnej części Osiedla Bukowo. Południową granicę obszaru planu wyznacza ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego. Zachodnią granicę obszaru planu stanowi ulica Bukowska. Od strony wschodniej granica planu przebiega wzdłuż ogrodów działkowych i wzdłuż Stawu Bukowskiego. Projekt planu, na obszarze którego znaczną część stanowią grunty gminne i grunty Skarbu Państwa, jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin.

3. Prawo własności

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana: 56,20% obszaru jest własnością Gminy Miasto Szczecin, 30,78% stanowią tereny spółek i osób prywatnych, 13,02% stanowią grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na części obszaru opracowania znajdują się użytkowane grunty rolne. Pozostała część obszaru planu to grunty orne, na których zaprzestano produkcji rolniczej. W następstwie tego teren pokrywa się traworoślami. Na całym obszarze następuje sukcesja zarośli i zadrzewień. Pojedyncza zabudowa występuje jedynie w formie siedliska, w rejonie ulicy Bukowskiej, przy Stawie Bukowskim. Na obszarze objętym planem występują dość liczne słupy naziemnej sieci elektroenergetycznej.

5. Cele planu

Głównymi celami sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym obszarze są w szczególności:

- 1) określenie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów porolnych głównie na cele usług (małe i średnie przedsiębiorstwa), w tym częściowo na park technologiczny, obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m². W planie ustala się także tereny z przeznaczeniem na funkcje uzupełniające, takie jak: mieszkalnictwo, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji,
- 2) określenie zasad i uwarunkowań realizacji nowego zainwestowania miejskiego na terenach niezabudowanych, w tym planowanej inwestycji o znaczeniu lokalnym - drogi głównej (Trasy Północnej) oraz nowej infrastruktury technicznej do obsługi terenów inwestycyjnych,

3) określenie zasad ochrony przyrody, zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, w tym zapewnienie ochrony Stawu Bukowskiego i wartościowych elementów przyrodniczych jakie mu towarzyszą.

6. Spodziewane efekty realizacji planu

Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W ustaleniach planu uwzględniono gospodarkę wodną, odprowadzanie ścieków, gospodarkę odpadami, systemy transportowe w tym komunikację publiczną, urządzenie i kształtowanie terenów zieleni. Ponadto zapewniono ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, uwzględniono też potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem. Jednym z ważniejszych elementów realizacji planu będzie łatwiejszy dostęp do usług oświaty i wychowania co przyczyni się do rozwoju osiedla. Nowe i przekształcane obiekty zrealizowane będą zgodnie z wymogami harmonijnej panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią w istniejące układy krajobrazowe.

7. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne. Na rysunku planu ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy określające obszar możliwej zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy i zamknięcia kompozycyjne, które kształtują przestrzeń publiczną. W planie określono w ustaleniach szczegółowych parametry urbanistyczne, takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy działki, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej. W ustaleniach planu określono, w ramach poszczególnych terenów elementarnych, parametry kształtujące architekturę: wysokość zabudowy, geometrię dachów i inne parametry kształtujące formę zabudowy. Dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze planu ustalone zostały również zasady lokalizacji reklam i elementów małej architektury.

8. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i stwierdzonymi na omawianym terenie wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

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

W granicach obszaru objętego planem stwierdzono występowanie siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt. W związku z tym w planie wprowadzono zapis mający na celu ochronę wyżej wymienionych gatunków.

Ze względu na duże znaczenie przyrodnicze Stawu Bukowskiego (m.in. siedlisko gatunków chronionych) zachowano i ustalono obostrzenia zapewniające utrzymanie ekologicznej funkcji tego naturalnego zbiornika wodnego.

W obszarze planu nie przewiduje się wystąpienia i nie występują przedsięwzięcia mogące zawsze

znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Skutki oddziaływania na środowisko będą również zależne od rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wyrażenia zgody przez Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, gdy grunty stanowią użytki rolne klas I-III.

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

Na obszarze objętym planem występuje strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków. Na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

11. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

12. Walory ekonomiczne przestrzeni

Obszar objęty planem, poza niewielką enklawą zabudowy mieszkaniowej, nie został jeszcze zagospodarowany. W znacznej części utracił swoją wartość rolniczą. Stan bezplanistyczny mógłby spowodować powstanie chaotycznego zagospodarowania, na zasadzie doraźnych decyzji nie uwzględniających interesu publicznego, niezgodnie z polityką przestrzenną Miasta. Wynikowo nie pozwoliłoby to właścicielom na maksymalizowanie zysku w obrocie nieruchomościami oraz na uzyskanie korzyści czerpanych z użytkowania nieruchomości. Uchwalenie planu kształtuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru, zapewnia ład przestrzenny, chroni walory przyrodnicze i minimalizuje potencjalne napięcia na styku funkcji chronionych z innymi funkcjami, w tym dedykowanymi działalności gospodarczej. Plan miejscowy korzystnie wpłynie na wartość nieruchomości, zapewniając dogodne warunki do inwestowania. Plan znacząco poprawia walory ekonomiczne przestrzeni.

13. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W planie uwzględnione zostały potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wyznaczenie w terenie P.B.3008.US,U obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny. W planie ustala się również, że przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju

obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej.

14. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zainwestowania terenu, głównie dla przedsiębiorców;
- uwzględnienie ochrony środowiska, w tym jakości życia ludzi oraz zapewnienie odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej;
- ochronę wartości przyrodniczych – zachowanie Stawu Bukowskiego jako siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz jako istotny element krajobrazu, a także wyznaczenie i ustalenie warunków zagospodarowania korytarza ekologicznego łączącego obszar planu z sąsiednimi terenami wartościowymi pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.

Ważnym zadaniem planu było sformułowanie ustaleń dotyczących obiektów i sieci infrastruktury technicznej, pozwalających na realizację rozwiązań w zakresie obsługi inżynierskiej obszaru planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, iż ustalone w planie zagospodarowanie terenów nie wprowadza inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia oraz życia ludzi. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnić będzie droga główna oznaczona w planie symbolem P.B.3017.KD.G (Trasa Północna) – obejmująca istniejącą ulicę Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego, istniejąca ulica Bukowska (P.B.3018.KD.L) oraz projektowane drogi publiczne lokalne i dojazdowe ustalone w planie.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego ze zrzutem do cieków: Grzęziniec, Skolwinka (poprzez Staw Bukowski), Stołczynka (poza granicą planu) oraz rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych. Projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych

i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² – nakłada obowiązek zastosowania retencji wód opadowych.

Projekt planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn (dopuszcza likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji).

Zaopatrzenie w gaz projekt planu przewiduje z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu oraz dopuszcza z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu, a w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez sieci ciepłownicze zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu. Projekt planu dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłownicze, ogniwa fotowoltaiczne itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Istniejące i planowane w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

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

Ustalając przeznaczenie terenów i sposób ich przyszłego zagospodarowania, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne umożliwią urbanizację terenów porolnych w sposób zgodny z polityką przestrzenną Miasta i zapewnią zrównoważony rozwój.

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

Kierunek zagospodarowania obszaru objętego planem został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin, w którym określono struktury przestrzenne, głównie usługowe, w oparciu o istniejący układ komunikacyjny. Nowa zabudowa wymagać będzie rozbudowy infrastruktury technicznej dla której zarezerwowane zostały tereny komunikacyjne.

19. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w SUIKZP

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, przyjętym uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin poszczególne tereny znajdują się w jednostkach planistycznych osiedla Bukowo:

1) jednostka P.B.03 o funkcji dominującej: zabudowa produkcyjna i usługowa - lokalizacja małego i średniego biznesu, działalności rzemieślniczej, handlu hurtowego i składowania towarów, nieuciążliwej produkcji przetwórczej i wytwórczej wysokich technologii, park technologiczny;

2) jednostka P.B.02.G o funkcji dominującej: ulica główna.

20. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Po stronie wydatków budżetowych, które można oszacować na kwotę ogółem około 142,6 mln zł (w warunkach roku 2014), należy wyróżnić nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (80,65% wydatków ogółem) będące głównym obciążeniem budżetu. Wydatki te są związane z realizacją zadań własnych gminy w obszarze planu wyspecyfikowanych w załączniku nr 3 do uchwały w sprawie planu. Pozostałe obciążenia to wydatki związane z obsługą kredytów finansujących inwestycje infrastrukturalne. Koszty finansowe można szacować w tym przypadku na kwotę około 27,7 mln zł.

Dochody budżetowe można oszacować na kwotę łączną około 60,8 mln zł. Składają się na nie wpływy z tytułu sprzedaży gruntów (88,8% wpływów ogółem) zaliczane do dochodów pewnych (najbardziej prawdopodobnych). Wpływy niepewne to opłaty adiacenckie (ok. 3,9%) oraz renta planistyczna (ok. 2%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie.

Przewiduje się, że funkcjonalność planu zostanie zachowana w okresie około 10 lat. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

21. Procedura planistyczna

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony (także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej) na etapie: a) zbierania wniosków, w terminie od 11.05.2010 r. do 02.06.2010 r. (po ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Szczecin oraz po obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń) - w wyznaczonym terminie wpłynęło 13 wniosków i 7 po terminie – wszystkie wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta; b) wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie w dwóch terminach (pierwszy termin w dniach od 11.08.2015 r. do 01.09.2015 r. i drugi termin w dniach od 24.03.2016 r. do 14.04.2016 r.); c) dyskusji publicznej (na pierwszym wyłożeniu w dniu 17.08.2015 r. i na drugim wyłożeniu w dniu 29.03.2016 r.). W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu planu: do 15.09.2015 r. (pierwsze wyłożenie) i do 29.04.2016 r. (drugie wyłożenie) - nie wniesiono uwag. Wszystkie etapy odbyły się zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną zapewniającą jawność i przejrzystość działań planistycznych.