

**UCHWAŁA NR LVII/1599/24  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 20 lutego 2024 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie.**

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1461) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Ogłasza się tekst jednolity Uchwały Nr XLIII/1210/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miasta Szczecin w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie.

**§ 2.** Obwieszczenie, o którym mowa w ust. 2, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Renata Łażewska**

**OBWIESZCZENIE NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XLIII/1210/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4584 z dnia 28 października 2022 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

uchwałą Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 14 września 2023 r.).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 4 uchwały Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 14 września 2023 r.), który stanowi:

„§ 4. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne utworzone dla zmiany planu.”;

2) § 6 uchwały Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 14 września 2023 r.), który stanowi:

„§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.”;

3) § 7 uchwały Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Hoża 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 14 września 2023 r.), który stanowi:

„§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.”

Załącznik do obwieszczenia Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2024 r.

**UCHWAŁA NR XLIII/1210/22  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 18 października 2022 r.**

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

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

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr II/13/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 roku, sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” zwany dalej planem.

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

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 1.  
Zasady konstrukcji planu**

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

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

1) P – symbol dzielnicy Północ;

- 2) Z – symbol osiedla Żelechowa;
- 3) 4201 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
  - b) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U - teren usług,
  - e) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - f) UO - teren usług oświaty,
  - g) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - h) ZD - teren ogrodów działkowych,
  - i) ZN - teren zieleni naturalnej,
  - j) ZN,WS - teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - k) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
  - l) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - m) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - n) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - o) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - p) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych,
  - q) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczających różne zasady zagospodarowania w granicach terenu elementarnego oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.MW,U, 1.ZP, 1.KDW, 2.U,MW, 2.ZP, 2.ZN.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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



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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°, w tym dach zielony lub stropdach użytkowy;
- 5) **dach stromy** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **gzyms koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 7) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 13) **obiekt sportu i rekreacji** - budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 14) **obowiązuje linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

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

- 25) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 26) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 27) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 28) **zielen urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 29) **zwały teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:

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

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

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

a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,

b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,

c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,

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

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

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

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
- a) ulicę Bogumińską (P.Z.4240.KD.Z oraz poza obszarem planu),
  - b) ciąg ulic Hoża – Łączna (P.Z.4231.KD.Z),
  - c) ulicę Wkrzańską ( P.Z.4232.KD.L),
  - d) ulicę P.Z.4220.KD.G oraz poza obszarem planu, przebiegającą wzdłuż jego zachodniej granicy;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;



3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

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

16	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp /10 osób korzystających jednocześnie
18	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
19	Korty tenisowe	4mp/kort + 1mp/na 10 widzów	1mp/kort	1mp/100 miejsc
20	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
21	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	nie określa się
22	Salone konferencyjne	1mp/10 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
23	Ogród botaniczny	1mp/5 użytkowników	1mp/ogród	0,5mp/1000 m <sup>2</sup>
24	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
25	Usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

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

9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 5. <sup>1)</sup> Ustalenia inżynierskie:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

c) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

d) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązują stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji) w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,

c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;

6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;

7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;

9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

---

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 uchwały Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 5 września 2023 r.), która weszła w życie 29 września 2023 r.

- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
  - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, z zastrzeżeniem lit. a, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami U, MW,U oraz U,MW jako infrastruktury towarzyszącej;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, w tym w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,2 m, kanalizacja deszczowa -0,3 m;
- 15) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

#### 6. <sup>2)</sup> Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

### **Rozdział 3.**

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4217.KD.L (ul. Kormoranów);

---

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 uchwały Nr LII/1459/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego poz. 4952 z dnia 5 września 2023 r.), która weszła w życie 29 września 2023 r.

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%.

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) 19 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się realizację garaży w odległości minimum 20 m od terenu P.Z.4239.KD.D;
- 6) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5;

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd do garaży na zapleczu posesji Łączna nr 18 – 20 położonych w terenie P.Z.4202.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego wód opadowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni wód opadowych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca.

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

- 1) dla obszaru o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków - dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zakazuje się zabudowy dawnego cmentarza, o którym mowa w pkt 1, obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem realizacji:
  - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - b) schodów,
  - c) placów rekreacyjnych,
  - d) oświetlenia parkowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;



- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża), P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę i regulację Strumienia Bliźniaczego i rowu wodnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustów na Strumieniu Bliźniaczym.

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe (Grzęziniec).

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

4) część terenu położona w granicach osuwiska i obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;

5) obowiązuje:

a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i zakaz pomniejszania jego powierzchni,

b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) 15% dla zabudowy o wysokości powyżej 3 kondygnacji,

c) 25% dla posesji przy ulicy Ostrowskiej 42;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,

b) nie więcej niż 16,5 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,

c) maksymalnie 94 m n.p.m. dla terenu 1.MW,U;

4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;

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

6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

7) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych, budynku przy ul. Ostrowskiej 42, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 12;

8) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP:

a) zakazuje się zabudowy terenu,

b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

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

2) ustala się dojście do terenu P.Z.4209.ZN,WS;

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

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

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

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika retencyjnego;

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

8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa, ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację i skanalizowanie istniejącego rowu wodnego;

- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).
- 7) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych, o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 8) ustala się realizację sieci: kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 9) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

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

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

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

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

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;



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

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

- 1) dla obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków – dworu wraz z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się oś kompozycyjną całego zespołu zabudowy w miejscu głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dla całego zespołu zabudowy ustala się:
  - a) odtworzenie symetrycznej kompozycji zagospodarowania i zabudowy nawiązującej do historycznego założenia,
  - b) wykształcenie otwartego dziedzińca pomiędzy budynkami:
    - o symetrycznym zagospodarowaniu względem osi kompozycyjnej,
    - dla którego ustala się realizację nawierzchni utwardzonych z materiału kamiennego,
    - w obrębie którego dopuszcza się realizację maksymalnie 20 naziemnych miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. d;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 6) ustala się zachowanie:
  - a) budynku dworu, obiektu o wartościach zabytkowych, dla którego obowiązuje historyczna kompozycja obiektu,
  - b) wartościowych elementów zagospodarowania;
- 7) dla nowych budynków lokalizowanych symetrycznie do osi kompozycyjnej zespołu zabudowy na obowiązujących liniach zabudowy ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię pojedynczego budynku: 850 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną wysokość zabudowy: 8 m,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - d) jednakową wysokość zabudowy dla każdego budynku,
  - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - f) jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla każdego budynku,
  - g) symetryczne elewacje od strony osi kompozycyjnej,

- h) zakaz realizacji balkonów od strony osi kompozycyjnej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:
- a) ustala się utrzymanie i rewaloryzację kompozycji zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,
  - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania rekreacyjno-sportowego takiego jak altany, pomosty, korty, siłownie terenowe,
  - c) dopuszcza się realizację maksymalnie 5 naziemnych miejsc postojowych wyłącznie w pasie terenu o szerokości 10 m przyległym do północno-wschodniej granicy terenu, dla których ustala się realizację nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,MW ustala się:
- a) realizację ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego na osi kompozycyjnej całego zespołu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącej alei drzew oznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu składu gatunkowego,
  - c) zakaz zabudowy,
  - d) zakaz realizacji naziemnych miejsc postojowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5.

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

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.
2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową na działkach: 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębem 3085;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZN: zieleń naturalna;
- 5) w granicach terenu elementarnego ustala się lokalizację stacji transformatorowej;

6) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZN, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,

- b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 5.

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

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

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

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

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

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

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

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

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) w budynkach wolno stojących, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6,
  - c) handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

**2. Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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



6) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków usługowych w pasie terenu o szerokości 50 m przyległym do południowo-zachodniej granicy terenu.

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

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

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

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

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

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;

- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci gazowej i ciepłej.

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy zbiorczej.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:** Szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 do 4,7 m.

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

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

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

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

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

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

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

**2. Ustalenia ekologiczne:** Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

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

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

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



- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża);

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

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża);

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z ulicy Żabiej poza obszarem planu;

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

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej i elektroenergetycznej nn.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

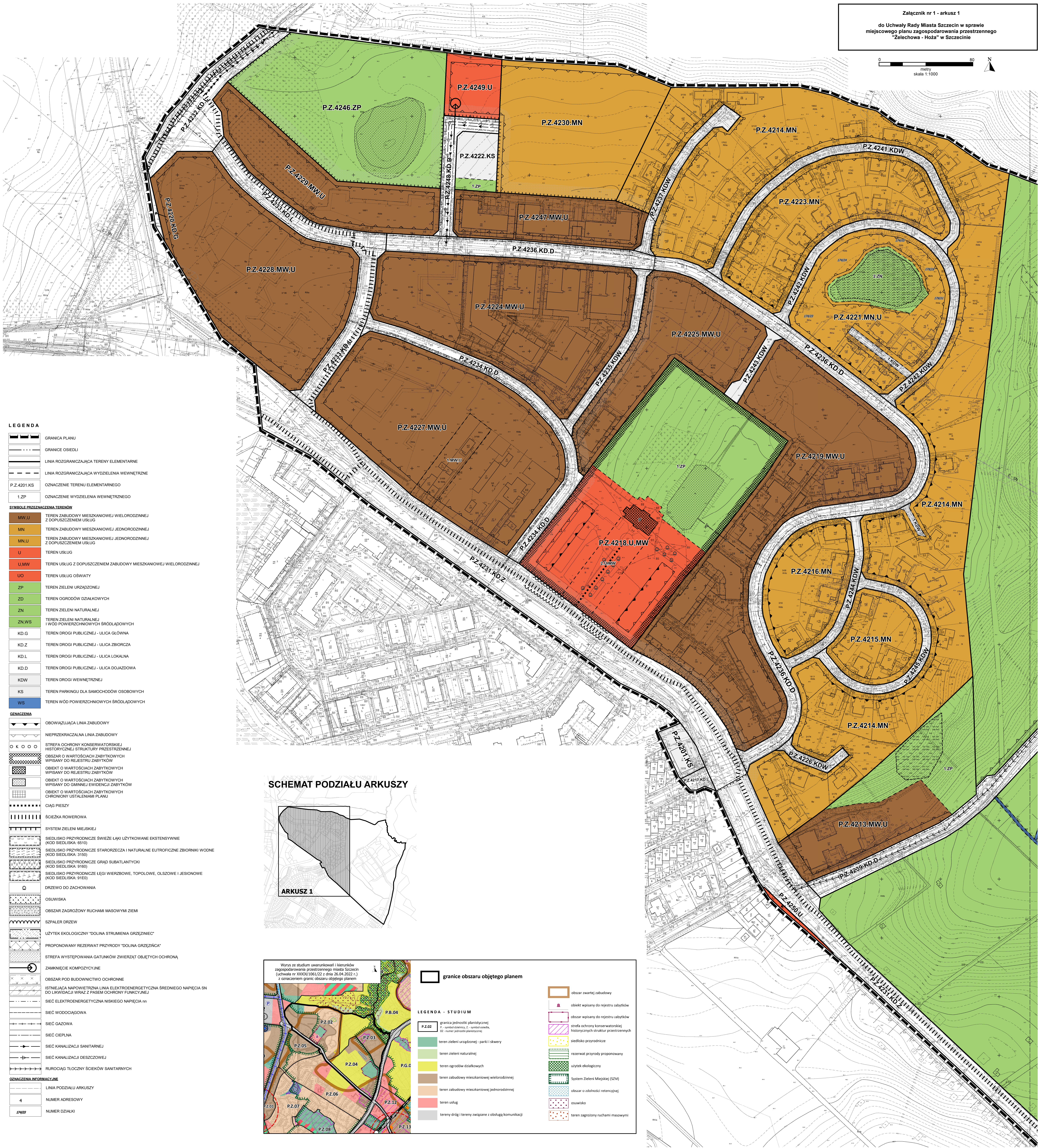
- 1) Uchwała nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa - Łączna” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 52 poz. 1148);
- 2) Uchwała nr V/57/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego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

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

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

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





**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	GRANICE OSIEDLI
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIĘLENIA WEWNĘTRZNE
P.Z.4201.KS	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1.ZP	OZNACZENIE WYDZIĘLENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**

MW.U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN.U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
U	TEREN USŁUG
U.MW	TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
UO	TEREN USŁUG OŚWIATY
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZD	TEREN OSRODKÓW DZIAŁKOWYCH
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
ZN.WS	TEREN ZIELENI NATURALNEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KD.G	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
KD.Z	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
KD.L	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
KS	TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

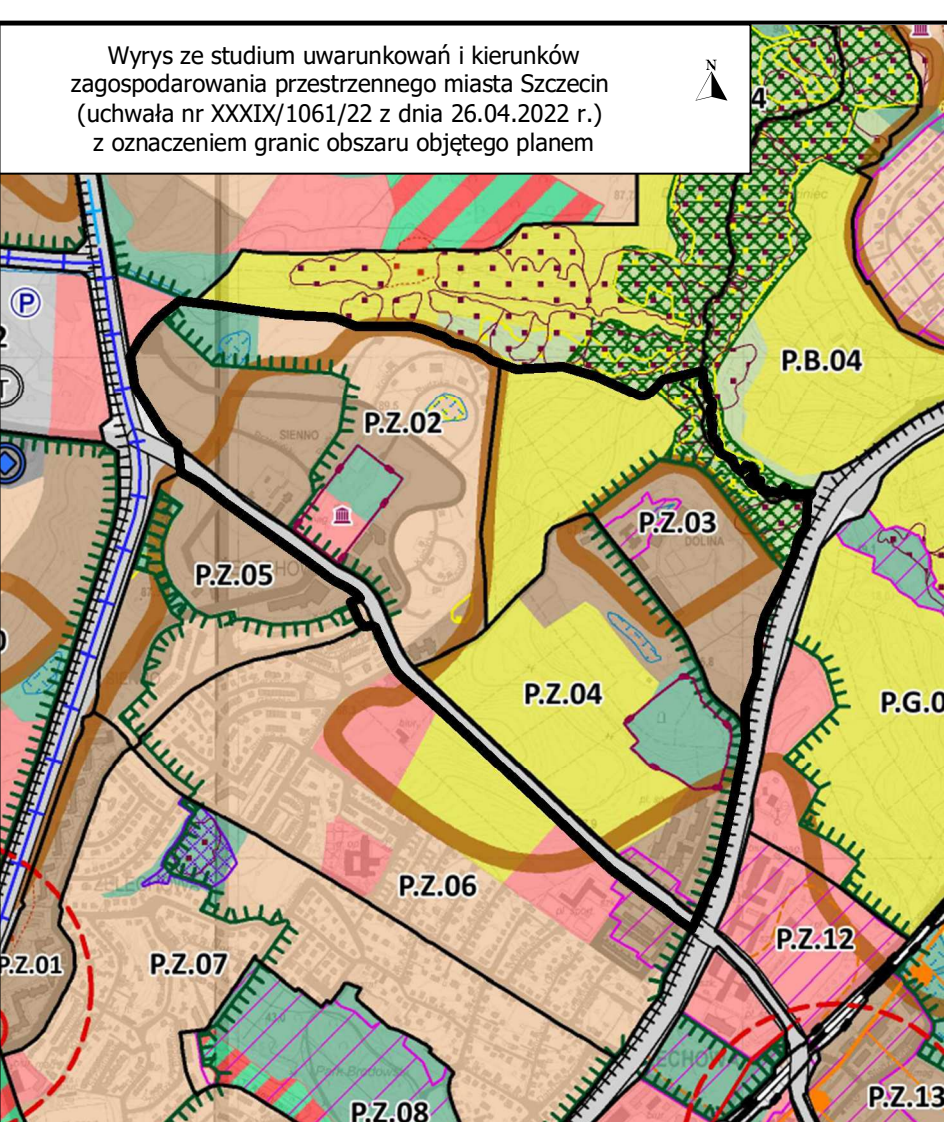
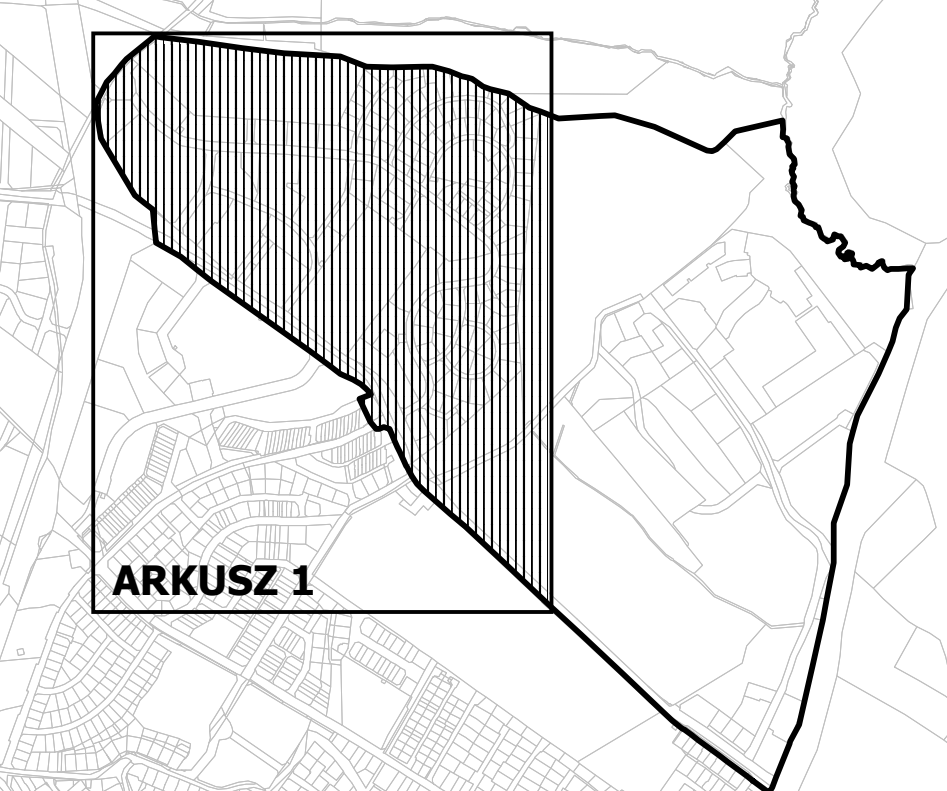
**OZNACZENIA**

	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	OBŚCZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	CIĄG PIESZY
	ŚCIEŻKA ROZOWEROWA
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE ŚWIEŻE ŁĄKI UŻYTKOWANE EKSTENSYWNIE (KOD SIEDLISKA 6510)
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE STARORZECZA I NATURALNE EUTROFICZNE ZBIORNIKI WODNE (KOD SIEDLISKA 3150)
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE GRAD SUBANTALTYCKI (KOD SIEDLISKA 9150)
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE ŁĘGI WIERZBOWE, TOPOŁOWE, OLSZOWE I LESIONOWE (KOD SIEDLISKA 91E0)
	DRZEWO DO ZACHOWANIA
	OSIWIŚKA
	OBŚCZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	SZPALER DRZEW
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA STRUMIENIA GRZEZINIEC"
	PROPONOWANY REZERWAT PRZYRODY "DOLINA GRZEZINIEC"
	STREFA WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ZWIERZĄT OBJĘTYCH OCHRONĄ
	ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE
	OBŚCZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE
	OSTRZEŻAJĄCA NAPIEWIE TRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN DO LOKALNOŚCI WYKAZ Z FASZEM OCHRONNY FUNKCYJNEJ
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA m
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	SIEĆ CIEPLNA
	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	LINIA PODZIAŁU ARKUSZY
4	NUMER ADRESOWY
1/100	NUMER DZIAŁKI

**SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY**

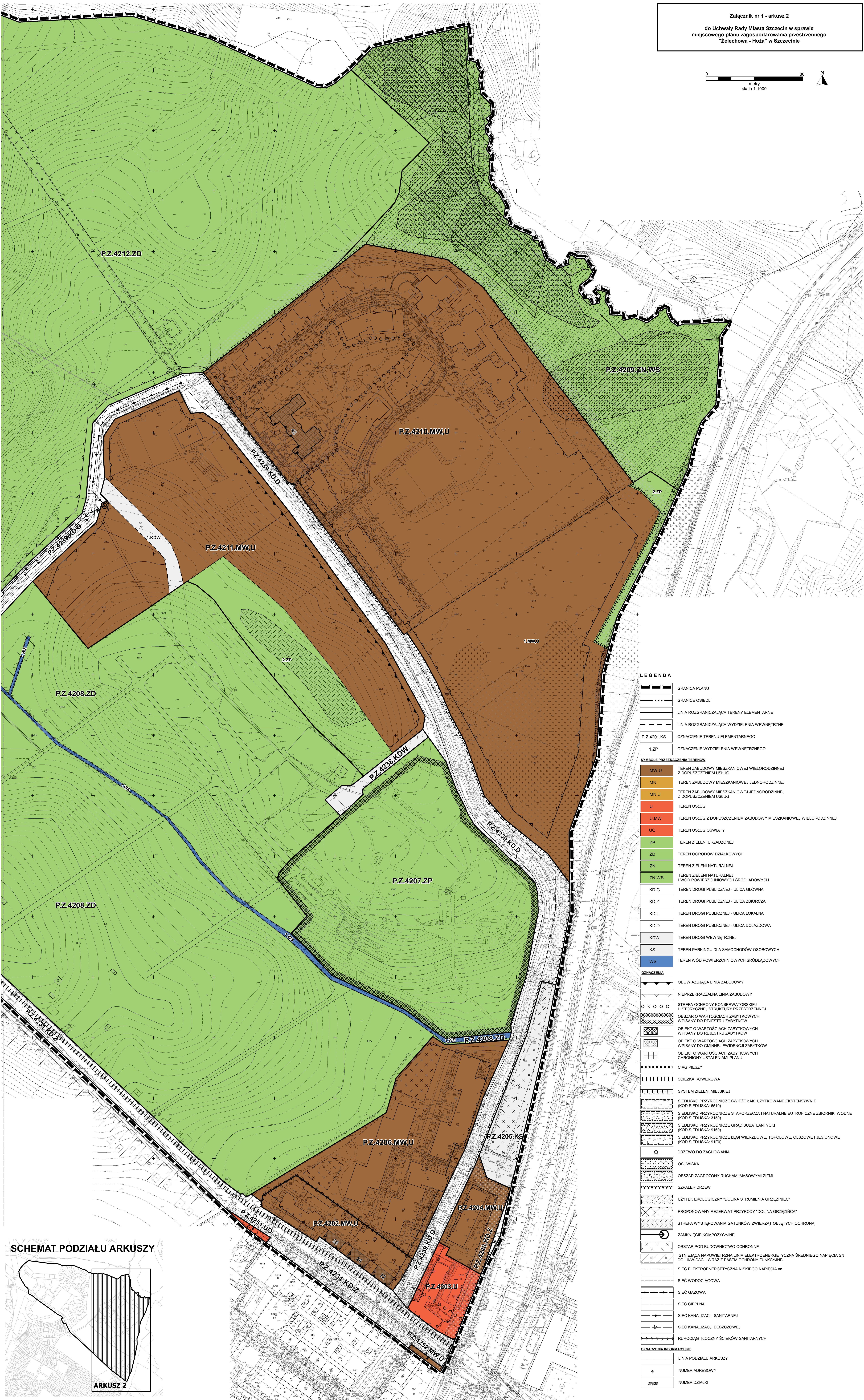
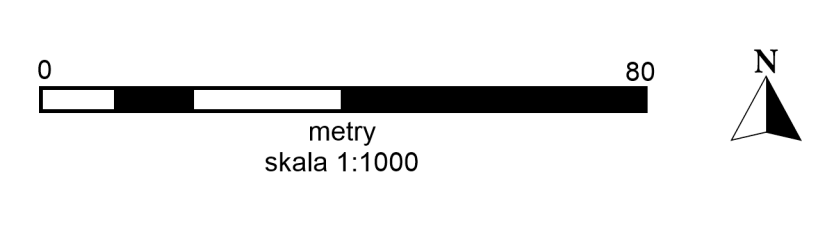


**granicę obszaru objętego planem**

**LEGENDA - STUDIUM**

P.Z.02	granicę jednostki planistycznej		obszar zwartej zabudowy
	teren zieleni urządzonej - parki i skwery		obiekt wpisany do rejestru zabytków
	teren zieleni naturalnej		obszar wpisany do rejestru zabytków
	teren ogrodów działkowych		strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		świadłość przyrodnicze
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		rezerwat przyrody proponowany
	teren usług		użytek ekologiczny
	tereny dróg (tereny związane z obsługą komunikacji)		System Zieleni Miejskiej (SZM)
			obszar o obniżonej retencyjnej
			osuwiska
			teren zagrożony ruchami masowymi





**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	GRANICE OSIEDLI
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENA WEWNĘTRZNE
	P.Z.4201.KS OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.ZP OZNACZENIE WYDZIELENA WEWNĘTRZNEGO
<b>SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW</b>	
	MW.U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	MN.U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U TEREN USŁUG
	U.MW TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U.O TEREN USŁUG OŚWIATY
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZD TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZN.WS TEREN ZIELENI NATURALNEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KD.G TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	KD.Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KD.L TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KD.W TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	KS TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
<b>OZNACZENIA</b>	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	CIĄG PIESZY
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE ŚWIEŻE ŁĄKI UŻYTKOWANE EKSTENSYWNIE (KOD SIEDLIŚKA: 6510)
	SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE STARORZECZA I NATURALNE EUTROFICZNE ZBIORNIKI WODNE (KOD SIEDLIŚKA: 3150)
	SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE GRAD SUBATLANTYCKI (KOD SIEDLIŚKA: 9180)
	SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE ŁĘGI WIERZBOWE, TOPOLOWE, OLSZOWE I LESIONOWE (KOD SIEDLIŚKA: 91E0)
	DRZEWO DO ZACHOWANIA
	OSUWISKA
	OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	SZPALER DRZEW
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA STRUMIENIA GRZEZINIEC"
	PROPONOWANY REZERWAT PRZYRODY "DOLINA GRZEZINICA"
	STREFA WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ZWIERZĄT OBJĘTYCH OCHRONĄ
	ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE
	OBSZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE
	ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN DO UKWADACJI WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 10kV
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	SIEĆ CIEPŁNA
	SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	RUROCIĄG TŁO CZYŃ ŚCIEKÓW SANITARNYCH
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>	
	LINIA PODZIAŁU ARKUSZY
	4 NUMER ADRESOWY
	17909 NUMER DZIAŁKI

**SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY**

