

**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 wyrysem 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 wydzielienia 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 Pólnoc;
- 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 wydzieleń 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 stropodach 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) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, 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.), stolarką;
- 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 zadane; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 14) **obowiązująca 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 wglębne (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, dojście 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:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szaklak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, milorzab, 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 szypulkowy, 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 bezszypulkowy i szypulkowy, 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) **zwarty 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 hałasu 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 hałasu 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 hałasu 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 zwartej 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 stromeego 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:
- wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym budynków sąsiadujących ze sobą,
  - niewprowadzanie elementów dysharmonizujących formą i kolorem,
  - stosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych terenów drogowych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
  - zakaz lokalizowania w odległości 25 m od wyżej wymienionych terenów drogowych budynków gospodarczych;
- 15) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
- dla elewacji: neutralna - odcienie kremu, beżu, szarości, okładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
  - 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:
- zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
  - 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 ciepłej,

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 ciepłej – 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)	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp)
-----	------------------	---	---	--

		dla samochodów osobowych	zaopatrzonych w kartę parkingową	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 jadalni 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	1mp/kort	1mp/100 miejsc

		10 widzów		
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.